



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

NÁJEMNÉ BYTU V BŘECLAVI A FAKTORY, KTERÉ JE OVLIVŇUJÍ

APARTMENT RENT IN BŘECLAV AND THE INFLUENCING FACTORS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Ondřej Janek

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Romana Horňáková, BA.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: **Ing. Ondřej Janek**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Romana Hornáková, BA.**
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Nájemné bytu v Břeclavi a faktory, které je ovlivňují

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude v prvním kroku zjistit průzkumem trhu v konkrétní obci, jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. V druhém kroku vyhodnotit, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod. Práce bude mít dvě části, textovou a grafickou. V grafické části budou v měřítku katastrální mapy vyznačeny oblasti se stejnou výší nájemného pro různé typy bytů.

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých lokalitách obce. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybavení, velikosti bytu, apod.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Inzerce a informace z realitních kancelář

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce popisuje současnou situaci na trhu s tržním nájemných ve městě Břeclav. Zaměřuje se na faktory, které výši nájemného ovlivňují a jak se jejich vlivem cena mění. Průzkum trhu byl proveden na základě dat z realizovaných nájmů zjištěných z dotazníků, doplněných nabídkovými cenami realit. Zjištěné údaje jsou rozděleny podle dispozice bytu na kategorie 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk. Na základě dat jsou poté vytvořeny mapy, ve kterých jsou znázorněny výše nájmů.

Abstract

The diploma thesis describes the current situation on the market in the market rent in Břeclav. Thesis focuses on the factors that affect the amount of rent and how are prices influenced by these factors. The market survey was conducted on the basis of data from realized rents ascertained from the questionnaires, supplemented by the bid prices of real estate. The gathered data are divided into 1+1 and 1+kk, 2+1 and 2+kk, 3+1 and 3+kk, 4+1 and 4+kk. Based on the data are created maps which shown amount of rent.

Klíčová slova

Byt, nájemní bydlení, trh s byty, analýza trhu, cenová mapa, Břeclav

Keywords

Apartment, rental housing, real estate rental market, market analysis, price map, Břeclav

Bibliografická citace

JANEK, O. *Nájemné bytu v Břeclavi a faktory, které je ovlivňují*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 90 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Romana Hornáková, BA..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. května 2017

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat své vedoucí diplomové práce paní Ing. Romaně Hornákové za čas, který mi věnovala a rovněž za její trpělivost.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	11
2 ZÁKLADNÍ POJMY.....	12
2.1 Byt.....	12
2.1.1 Dispozice bytu.....	13
2.1.2 Podlahová plocha bytu.....	14
2.2 Jednotka.....	14
2.3 Příslušenství.....	15
2.4 Součást.....	15
2.5 Společné části.....	15
3 SEKTORY BYDLENÍ.....	17
3.1 Vlastnické či osobní bydlení.....	17
3.1.1 Družstevní bydlení.....	18
3.1.2 Nájemní bydlení.....	19
4 DRUHY NÁJEMNÉHO.....	20
5 HISTORIE BYTOVÉ POLITIKY A VÝVOJOVÉ TRENDY ČR.....	21
6 BŘECLAV.....	24
6.1 Poloha města Břeclavi.....	24
6.2 Správní charakteristika.....	25
6.3 Sídlní struktura.....	27
6.4 Vývoj počtu obyvatel.....	28
6.5 Struktura obyvatelstva podle pohlaví a věku.....	29
6.6 Vyjíždka a dojíždka.....	31
6.7 Domovní a bytový fond.....	31
6.8 Domácnosti.....	33
6.9 Trh práce.....	34
6.10 Zaměstnanost v sektorech národního hospodářství.....	34
6.11 Nezaměstnanost.....	35
7 PŘEHLED PRONAJÍMANÝCH BYTŮ.....	38
7.1 Pronájmy bytů kategorie 1+1, 1+kk.....	39
7.2 Pronájmy bytů kategorie 2+1, 2+kk.....	50
7.3 Pronájmy bytů kategorie 3+1, 3+kk.....	64
7.4 Pronájmy bytů kategorie 4+1, 4+kk.....	77

7.5	Porovnání jednotlivých kategorií	82
8	ZÁVĚR.....	85
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	86
10	SEZNAM OBRÁZKŮ	88
11	SEZNAM TABULEK.....	89
12	SEZNAM GRAFŮ	90

1 ÚVOD

Bydlení patří mezi nejvýznamnější základní lidské potřeby, jejichž uspokojení je podmínkou pro uspokojení dalších životně důležitých potřeb. Potřeba bydlet je tak zásadní, že ji nelze nahradit vyšším uspokojením jiných základních potřeb. V průběhu života se téměř každý z nás dostane do situace, kdy si hledá své vlastní bydlení. Na výběr má vliv zejména finanční možnosti jedince, kdy je potřeba si rozmyslet, jestli si pořídit vlastní bydlení nebo nájemní bydlení. Je tedy důležité vědět, které faktory ovlivňují výši nájemného. Může se jednat například o lokalitu, ve které se byt nachází, dále pak velikost, stav, zařízenost, součást a příslušenství bytu.

Nejčastějším druhem bydlení je vlastnické bydlení. Mnoho lidí si však tento typ bydlení nemůže z finančních důvodů dovolit. Využívají tedy variantu nájemního bydlení, které má nejnižší vstupní náklady. Diplomová práce se zabývá tímto typem bydlení ve městě Břeclav.

V praktické části byl proveden průzkum trhu a ze všech získaných informací byla sestavena databáze. Většina nájmů je získána dotazováním jednotlivých nájemců. Byty jsou rozděleny do 4 kategorií: 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk. Na základě těchto dat jsou sestaveny tabulky, grafy a cenové mapy.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole budou rozebrány a definovány základní pojmy související s vypracováním této diplomové práce.

2.1 BYT

Pojem je uveden v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a také je uveden ve vyhlášce č. 268/2009 o technických požadavcích na stavby se změnami uvedenými ve vyhlášce č. 20/2012 Sb. o technických požadavcích na stavby. (4)(6)

Pro účel zákona

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“ (4, § 2236/1)

Pro nájemní bydlení je typické pronajímání bytu. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností účelově určených k bydlení. Výrazem „soubor místností“ se poukazuje, že půjde pravidelně o několik místností pod společným uzamčením, tj. přístupných společnými vchodovými dveřmi. Označení „byt“ se tedy pojí s tzv. samostatným bytem, tj. takovým, který má vlastní vstup, a člověk, který v něm bydlí, může byt obývat, aniž je závislý na místnostech nebo prostorech vně bytu, byť se nevylučuje, aby z ujednání stran nebo povahy věci vyplývalo něco jiného. Z hlediska veřejného práva je pro určení bytu rozhodné rozhodnutí správního orgánu stanovující účel užívání stavby, tj. kolaudační rozhodnutí. Takové rozhodnutí může být z hlediska soukromého práva dílčím vodítkem, nemůže však být určující. Pronajme-li se jako byt k bydlení místnost (soubor místností) tvořící materiálně obytný prostor (tedy prostor k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý), byť jej správní rozhodnutí za byt neoznačuje, půjde přesto z hlediska soukromého práva o chráněný nájem bytu. Otázku porušení veřejného práva bude nutné posoudit jako správní delikt s důsledky, které veřejné právo stanoví pro toho, kdo se deliktu dopustil.(5)

Pro účel vyhlášky

„bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“ (6, § 3 odst. g)

Pro lepší pochopení výše zmíněného je potřeba vysvětlit pojmy místnost a obytná místnost.

„bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“ (6, § 3 odst. h)

„obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m“ (6, § 3 odst. i)

2.1.1 Dispozice bytu

První číslo u dispozice bytu označuje počet obytných místností. Druhé číslo poté označuje samostatnou kuchyň (+ 1), případně kuchyňský kout (+ kk).

- 1+0 – někdy se nazývá garsoniéra a skládá se z jedné obytné místnosti, sociálního zařízení a předsíně, ale bez kuchyně nebo kuchyňského koutu
- 1+kk – také se nazývá garsoniéra a zahrnuje pouze obytnou místnost s kuchyňským koutem, předsíň a dále příslušenství bytu, jako je koupelna s WC, případně sklep
- 1+1 – bývá větší než garsoniéra, zahrnuje samostatnou obytnou místnost, samostatnou kuchyň a předsíň. K bytu také náleží koupelna s toaletou, sklep popř. komora
- 2+kk – byt obsahuje jednu obytnou místnost, jednu místnost s kuchyňským koutem a předsíň. Samozřejmě k bytu dále náleží koupelna a toaletou, případně sklep nebo komora
- 2+1 - obsahuje dvě obytné místnosti, samostatnou kuchyň a předsíň. Samozřejmě je koupelna s toaletou, eventuálně sklep nebo komora.
- 3+kk, 3+1, 4+kk – další dispozice, které se tvoří analogicky podle výše uvedené definice
- Atypická dispozice – dispozice bytu, která nelze popsat uvedenými typy dispozic

2.1.2 Podlahová plocha bytu

Podlahová plocha je definována v příloze č. 1 ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. následovně:

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ (7, příl. č. 1 odst. 4)

Do celkové podlahové plochy bytů se započte plocha arkýřů a lodžií, výklenků (šířky min. 1,2 m, hloubky min. 0,3 m, výšky více než 2 m a větší než 0,36 m²). Dále se započtou plochy místností se zkoseným stropem, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi. Plochy se vynásobí koeficientem 0,8. (7, příl. č. 1 odst. 4)

Do úhrnu podlahové plochy se započítá plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem. Takovými plochami jsou terasa, balkón a pavlače (násobené koeficientem 0,17), nezasklené lodžie (násobené koeficientem 0,20) a sklepní kóje (násobené koeficientem 0,10).

Naopak se do podlahové plochy nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků. (7, příl. č. 1 odst. 4)

2.2 JEDNOTKA

Pojem jednotka byl definován v již zrušeném zákoně č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů. V současné době se objevuje v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (s účinností od 1. ledna 2014) a zní následovně.

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ (4, § 1159)

Jedná se tedy o byt, ale i o podíl na společných částech domu a pozemku. Pozemek musí mít stejného majitele jako dům, jinak je jednotkou pouze byt a podíl na společných částech domu, které mají sloužit vlastníkům

2.3 PŘÍSLUŠENSTVÍ

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“(4, § 510 /1)

Příslušenstvím bytu tedy myslíme jednak místnosti, které se v bytě nacházejí (předsín, komora a koupelna), ale také prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna apod. Výše zmíněné místnosti a prostory mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem.

2.4 SOUČÁST

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“(4, § 505)

Jedná se tedy o vnitřní instalace, topení, podlahovou krytinu, okna dveře atd. Tyto součásti tvoří s bytem jeden celek, který je nedělitelný.

2.5 SPOLEČNÉ ČÁSTI

Podle definice občanského zákoníku jsou společnými částmi nemovité věci, alespoň ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“(4, § 1160/1 a 2)

Společné části jsou vypsány v nařízení vlády č. 366/2013 Sb. v § 5a § 6. Jedná se zejména o vodorovné a svislé konstrukce včetně základů domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, schody, vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, balkony, lodžie, terasy, výtahy ve společných částech, půdy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu. Dále bazény a prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení,

podlahy jsou také společnými částmi domu. Společnými částmi domu jsou dále přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, rozvody elektrické energie, rozvody plynu, rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, protipožární zařízení, veškerá zařízení vzduchotechniky, systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí.

3 SEKTORY BYDLENÍ

Z hlediska právního užívání bytu se lze na území České republiky setkat se třemi základními druhy, které jsou detailněji rozebrány níže. Jedná se zejména o osobní a družstevní vlastnictví, ale také nájemní bydlení.

3.1 VLASTNICKÉ ČI OSOBNÍ BYDLENÍ

Sektor vlastnického či osobního bydlení zaujímá v České republice majoritu bytového fondu a ve srovnání s jinými sektory bydlení se nejvíce rozvíjí. Rozvoj osobního bydlení je podporován ze strany státu, přičemž jeho zdrojem je nejen nová výstavba bytů, nýbrž také převádění družstevních jednotek do vlastnictví a privatizace obecního fondu do vlastnictví nájemců. Nicméně pořízení si bydlení do osobního vlastnictví je vzhledem k příjmům domácností velice nákladná záležitost. Z toho důvodu je tento druh bydlení využíván především domácnostmi se středními či vyššími příjmy.

Z přímého vlastnictví bytové jednotky vyplývají práva, ale také povinnosti pro jeho vlastníka. Daný vlastník bytové jednotky může s nemovitou věcí libovolně nakládat dle svých vlastních potřeb. Tím vzniká osobě vlastníci byt v OV svoboda a možnost nezávisle rozhodnout například o dispozici bytu, rekonstrukci či údržbě. Vlastník má právo využít bytovou jednotku jako záruku pro hypotéku či jej pronajmout. Vlastník neplatí nájemné, nýbrž je povinen přispívat do fondu oprav.

Česká legislativa umožňuje již od roku 1966 pořízení bytových jednotek do osobního vlastnictví dle zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Nicméně je nutné podotknout, že tento zákon se nevztahoval na družstevní ani soukromý bytový fond a občan mohl mít ve vlastnictví jen jednu bytovou jednotku. Posléze byl tento zákon několikrát novelizován, přičemž poslední novela č. 72/1994 Sb., pozbyla své platnosti a byla nahrazena účinností Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Progresivním trendem v tuzemsku je relativně nová forma spoluvlastnictví, která podnítila vlastnictví bytových jednotek jako důsledek privatizace a taktéž nové výstavby realizované prostřednictvím developerských společností. Spoluvlastnictví v podstatě opravňuje spoluvlastníka k výlučnému užívání bytové jednotky a jeho příslušenství. Spoluvlastník se také stává dílčím vlastníkem společných bytových prostor. Ovšem spoluvlastník je limitován ve svém právu, jelikož nesmí zasahovat do nosných částí budovy a pro případ opravy či rekonstrukce je vyžadován souhlas ostatních spoluvlastníků. Pouze

vnitřní část své bytové jednotky může spoluvlastník upravovat či modernizovat bez souhlasu. Takto popsaná forma spoluvlastnictví je obvyklá ve vícepodlažních budovách lokalizovaných především ve městech. (3)

3.1.1 Družstevní bydlení

Poláková popisuje, že družstevní vlastnictví je založeno především na zásadách jako jsou dobrovolnost, otevřenost, kolektivismus, rovnost členů a ekonomická spoluúčast a spolupráce. Na základě výše uvedeného vymezení lze družstva definovat jako dobrovolné organizace otevřené pro všechny osoby, které jsou schopni a ochotni plnit členské povinnosti uvedené ve stanovách těchto organizací. Motivací družstva je svobodná vůle pracovat na společných cílech. Každý z členů družstva disponuje při hlasování jedním hlasem a neurčí-li stanovy jinak, má všichni stejná práva a povinnosti. Přímým vlastníkem bytu je tedy družstvo, zatímco člen družstva je pouze nájemce. Pronájem bytu je uskutečněno pouze se souhlasem ostatních členů. Pro rozvoj vyžadují družstva příznivé prostředí, což lze interpretovat jako ekonomickou či politickou svobodu. Autonomie družstva je podřízena nezávislému a samostatnému rozhodování, do kterého nezasahuje stát či jiný orgán.

Organizace, která sdružuje družstva podle oborů jejich činnosti, se nazývá Družstevní asociace ČR. Předmětem činnosti této centrály je především zastupování zájmů českých či moravských družstev, dále těmto družstvům poskytuje poradenství, angažuje se v řešení jejich problematických činností. Mezi členy této organizace lze zařadit Svaz českých a moravských bytových družstev, spotřebních družstev či výrobních družstev.

Před rokem 1989 bylo družstevní vlastnictví upraveno zákony č. 90/1988 Sb. a č. 94/1988 Sb., avšak tato právní úprava nebyl v souladu s politickými a ekonomickými změnami vzniklými po transformaci na tržní charakter ekonomiky. Z toho důvodu byl přijat nový zákon č. 162/1990 Sb. o zemědělském družstevnictví a zákon č. 179/1990 Sb., o bytovém, spotřebním a jiném družstevnictví. Obsahová náplň výše uvedených zákonů se týkala druhů, přeměn a vzniku či zániku družstev aj. Nově je tato problematika opět upravena, stejně jako osobní vlastnictví bytových jednotek, v Občanském zákonu.

Družstevní sektor tvoří méně jak 20 % bytového fondu. Svojí podstatou se velmi přibližuje osobnímu vlastnictví, neboť především v městech je cena družstevních bytových jednotek téměř totožná se cenou bytových jednotek v osobním vlastnictví. V důsledku této skutečnosti se tak družstevní byty nacházejí i mimo dosah středně příjmových domácností, pro něž jsou tyto byty primárně určeny. (3)

3.1.2 Nájemní bydlení

Nájemní sektor lze rozčlenit na dvě základní kategorie, a to na ziskový (soukromý) nájemní sektor a neziskový (veřejný, sociální) sektor. Uvedené kategorie nájemního bydlení se liší především typem vlastníka, způsobem financování či výši nájemného, kvalitou bytového fondu aj. Identifikace obou kategorií je do značné míry závislá na podmínkách dané zemi. Dále dle vzájemného vztahu obou typů nájemního bydlení lze rozlišit unitární a duální sektor. Unitární nájemní sektor je charakteristický pro rovnocenný a konkurenční vztah ziskové a neziskové kategorie nájemního bydlení. V opačném případě, kdy jsou obě kategorie striktně odděleny, se jedná o duální sektor.

Veřejné nájemní bydlení má funkci tzv. záchranné sítě. Je poskytováno pouze chudým domácnostem, přičemž stát jej podporuje a ochraňuje před konkurenčními vlivy. Domácnosti usilující o tento typ bydlení podléhají testování. Neziskový sektor je podporován prostřednictvím přímých subvencí.

Soukromý nájemní sektor je provozován soukromými fyzickými či právnickými osobami obvykle s cílem dosažení zisku. Soukromý sektor je v porovnání s prvně jmenovaným vývojově starší, přičemž svého vrcholu dosáhl počátkem 20. století v souvislosti s urbanizací. K úpadku tohoto sektoru došlo zejména se zaváděnou regulací nájemného a pokles konkurenceschopnosti je zapříčiněna také kvalitou nájemních bytů, tj. nevhodné umístění či opomíjená údržba a modernizace.

Nájemné je chápáno jako platba, kterou hradí nájemce bytu pronajímateli za užívání bytu, přičemž může být stanoveno na dobu určitou nebo neurčitou a vzniká podpisem nájemní smlouvy. V rámci nájemního sektoru je možné členit několik typů nájemného. Mezi základní typy lze zařadit nájemné ekonomické, nákladové, obvyklé, čisté či hrubé. (3)

4 DRUHY NÁJEMNÉHO

Nájemné je definováno novým občanským zákoníkem následovně:

„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Má-li být nájemné podle ujednání stran plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.“ (4, § 2217 /1)

Ekonomické nájemné

Ekonomické nájemné je možné charakterizovat jako nájemné, které pokryje pronajímateli veškeré náklady spojené s vlastnictvím bytu a jejím pronájmem, a navíc dosáhne přiměřeného výnosu, který pokryje náklady spojené s pořízením nemovitosti.

Nákladové nájemné

Nákladové nájemné pokryje pronajímateli bytové jednotky pouze náklady spojené s vlastnictvím a následným pronájmem, ale nepřinese žádný výnos z kapitálu.

Obvyklé nájemné

Obvyklé nájemné je definováno jako cena, která by byla získána při prodeji stejného či podobného majetku nebo při poskytnutí stejné či podobné služby. Úzeji je tento typ nájemného vymezen v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Hrubé nájemné

Hrubé nájemné je částka hrazená nájemcem pronajímateli bytové jednotky.

Čisté nájemné

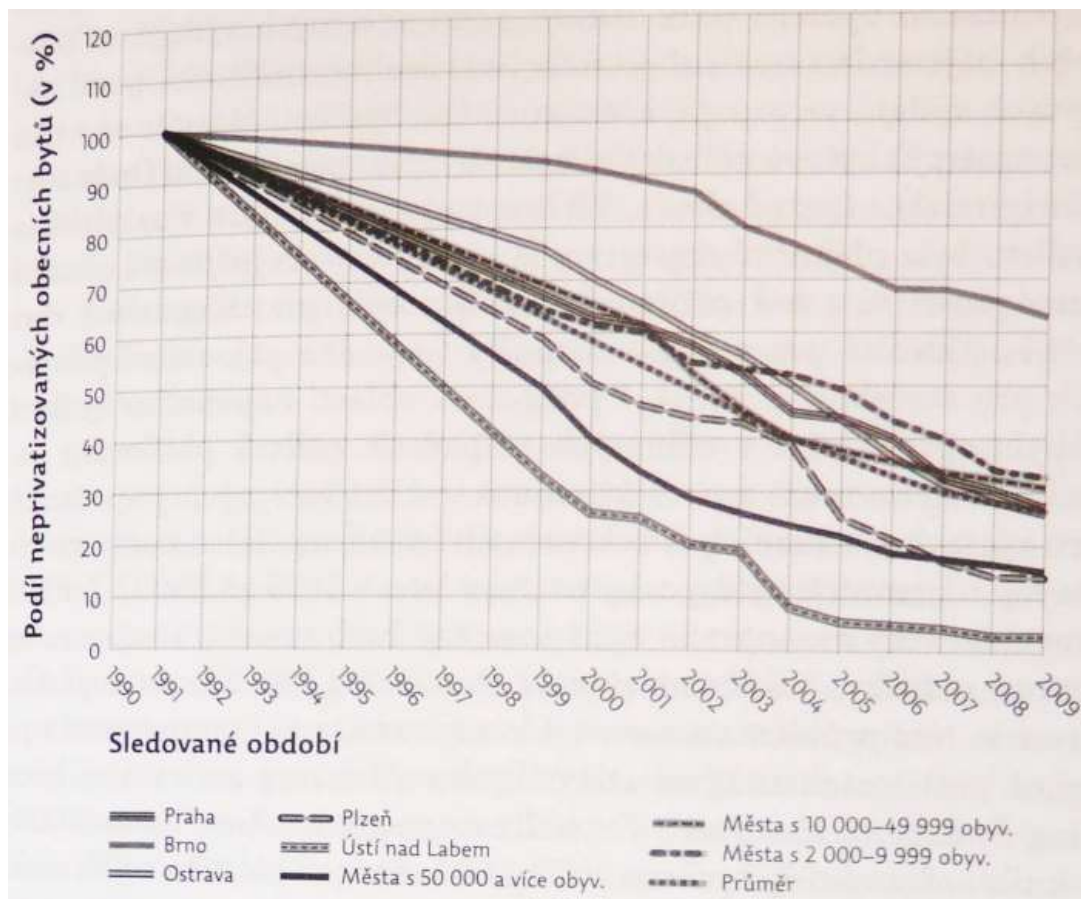
Čisté nájemné představuje čistý výnos z nájemného, dle zákona by se jednalo o zisk. Lze ho určit odčtením nákladů vzniklých s pronajímáním od hrubého výnosu. (1) (13)

5 HISTORIE BYTOVÉ POLITIKY A VÝVOJOVÉ TRENDY ČR

K snadnějšímu pochopení současného stavu a fungování systému bydlení v České republice, je nezbytné seznámit se zásadními determinanty, které ovlivnily jeho vývoj v minulosti. Již v průběhu první světové války byla situace v oblasti bydlení označována jako kritická, neboť rychlý růst počtu obyvatelstva nebyl doprovázen dostatečnou bytovou kapacitou. V souvislosti s touto problematikou byla v roce 1917 zavedena regulace nájemného bydlení. Následně došlo k postupnému rozvoji výstavby bytů, po ukončení války byla uvolněna regulace nájemného a před druhou světovou válkou již v tuzemsku existoval rozsáhlý trh nájemního bydlení. Lux a Kostecký tvrdí, že až do druhé světové války se český systém bydlení nikterak nelišil od toho v ostatních zemích. Obrat nastal v průběhu války, kdy nastal konec volného trhu s byty na našem území. Došlo k opětovnému zavedení regulace nájemného, dokonce zejména část židovského bytového fondu byla konfiskována. Po válce se velká část německého obyvatelstva odsunula a tím došlo k uvolnění velkého množství bytů. Na rozdíl od ostatních států, v ČR v této souvislosti došlo k výraznému zvýšení bytového fondu. Koncem 50. let 20. století se rozvinula výstavba bytů především z veřejných finančních zdrojů. V průběhu 70. a 80. let gradovala výstavba panelových bytů. Alokace bytové výstavby byla determinována především netržními mechanismy a pětiletým plánováním, tím došlo ke koncentraci především do měst s rozvinutým průmyslem. Nadměrná bytová výstavba v těchto oblastech vyústila k do nízkých cen bytů.

Po roce 1990 klesla veřejná podpora bydlení a o alokaci bytových jednotek již primárně nerozhodovala politické tendence. K poklesu podpory z veřejných zdrojů se připojila liberalizace cen ve stavebním průmyslu, tím došlo k výraznému propadu bytové výstavby a zásadní změnou její struktury. Tato změna struktury se týkala zejména bytových domů, jelikož v roce 1990 až 90 % bytů byla dokončována z panelu, zatímco o pět let později jich bylo již jen 20 %, a v současnosti již méně než 5 %. V roce 2001 byl počet bytů v panelových domech 1,2 milionu, přičemž se jedná o 32 % z celkového trvale obydleného bytového fondu. Po zmíněném roce 1990 se změnila také územní alokace bytové výstavby. Nejnižší intenzita výstavby se projevila v krajích, které vykazovaly v minulosti nadměrně vysokou intenzitu bytové výstavby, tedy zejména v průmyslových oblastech. Naopak vysokou intenzitu nových bytů vykazuje Praha a Brno. Dominantním prvkem v té době, ale i v

současnosti je privatizace bytového fondu, přičemž v tuzemsku je řízena na úrovni obcí na rozdíl od jiných postsocialistických zemí. Privatizace bytových jednotek do vlastnictví nájemníků probíhala za zvýhodněných cenových nabídek. Do roku 2009 zprivatizovaly obce více než dvě třetiny bytů.



Graf č. 1: Privatizace obecních bytů ve sledovaných městech 1991-2009(2)

Dalším neméně důležitým aspektem po roce 1990 v rámci bytové politiky byla deregulace nájemného. Autoři upozorňují, že navzdory pomalému procesu deregulace v raných počátcích, se regulované a tržní nájemné v současnosti k sobě významně přiblížilo. Ke konci roku 2012 skončil tento proces a začalo platit tzv. smluvní nájemné, kdy již není možné jednostranně zvyšovat výši nájemného, nýbrž je žádoucí, aby se nájemce a pronajímatel na výši nájemného společně dohodli. Nedojde-li k této dohodě, mají obě strany právo obrátit se na soud s žádoucí o určení výše nájemného. Je nutné podotknout, že díky deregulaci nájemného začal naplňovat svoji funkci příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení. Zaměříme-li se na veřejnou podporu bydlení po roce 1990 ta je jednoznačně vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení. Navíc se značná část nástrojů politiky bydlení

projevila jako neefektivní, zbytečně drahá a nevhodně zacílena. Docházelo k podpoře příjmově silnějších domácností na úkor těch slabších a neúměrně zatěžovala veřejné rozpočty.

V posledních desetiletích se značně změnila preference obyvatelstva. Obecným trendem obyvatelstva je suburbanizace, tedy potřeba a preference žít v atraktivním a dopravně napojeném území. Preference se ubírají také k rekreačnímu neboli druhému bydlení, projevující se především výstavbou soukromých rekreačních chat. Autoři odhadují, že se může jednat dokonce i o více než 800 000 jednotek rekreačního bydlení splňující stavební parametry klasických bytů a téměř 20 % domácností disponuje právě touto alternativou.

Autoři dále uvádějí základní vývojové tendence současnosti v tuzemsku. Prvním trendem je dlouhodobě klesající zalidněnost bytových jednotek, současně se zvyšuje obytná plocha na jednu osobu. což je způsobeno především poklesem průměrné velikosti domácnosti, přičemž roste podíl rozvedených osob a také jednočlenných domácností osazených mladými lidmi. Dalším trendem je růst výstavby bytů v rodinných domech, které disponují vyšším standardem než výstavba v panelových domech. Dochází také k zániku bytových jednotek s nízkou kvalitou. Panelové domy jsou předmětem zájmu mnoha rozsáhlých modernizačních programů. Na intenzitě nabývá i výstavba komerčních prostor v rekreačně velice atraktivním území. (2)

6 BŘECLAV

Okresní město Břeclav se nachází v jižní části Jihomoravského kraje. Do roku 1925 se oficiálně i v místním nářečí nazývala Břeclava. Břeclav má rozlohu 77,11 km² a k 1. 1. 2017 zde žilo 24 881 obyvatel.

6.1 POLOHA MĚSTA BŘECLAVI

Břeclav je významným dopravním bodem na spojnici České republiky se Slovenskem a Rakouskem, tento význam je dán zejména polohou města v blízkosti jižní hranice Jihomoravského kraje a sousedních států. V železniční dopravě je Břeclav klíčový uzel, protože se jedná o poslední přestupní železniční stanici na území České republiky. Trať se poté rozdvojuje a pokračuje jižním směru na Vídeň a v jihovýchodním směru na Bratislavu.



Obr. č. 1: Poloha města Břeclav (14)

Břeclav leží na řece Dyji, která se na severu města rozdvojuje a městem protéká ve dvou korytech, která se následně za městem zase spojí v jednu řeku. Nadmořská výška města je 158 m n. m. Na západ od města se nachází velmi významná kulturní památka, která do regionu každoročně přitahuje mnoho turistů. Samozřejmě se jedná o Lednicko-valtický areál, který byl roku 1996 zapsán na seznam světového kulturního dědictví UNESCO. (8)

6.2 SPRÁVNÍ CHARAKTERISTIKA

Břeclav má status okresního města a je také obcí s rozšířenou působností pro SO ORP Břeclav, tedy správních podcelků Jihomoravského kraje. Pro své spádové oblasti tedy vykonává funkce a správu plynoucí z těchto statusů. V současnosti má město Břeclav bezmála 25 tisíc obyvatel. Samotné město se dělí do třech administrativních částí:

- Břeclav
- Charvátská Nová Ves
- Poštorná



Obr. č. 2: Administrativní členění obce Břeclav (8)

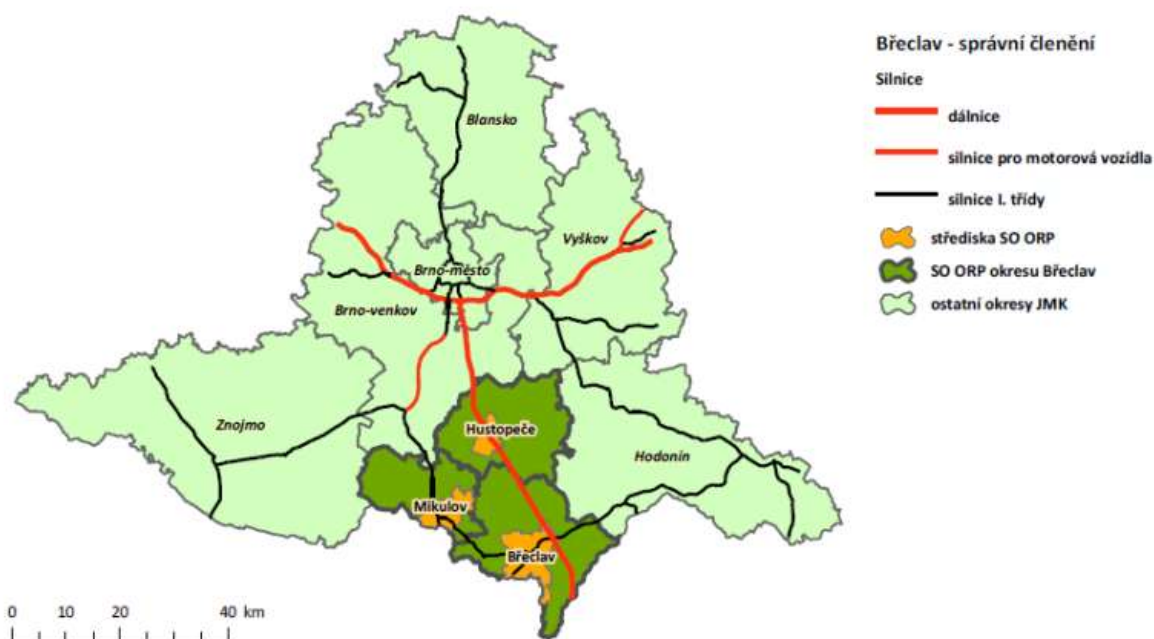
Všechny tři administrativní části města jsou v podstatě původní samostatné obce, jejichž sloučením vzniklo město Břeclav ve své současné podobě. Tento původ vzniku města má velký vliv na fungování města a spolupráci jednotlivých jeho částí. Obyvatelé jednotlivých částí ve vyšší míře ctí příslušnost k těmto částem a propagují zejména rozvoj svojí části města. To se poté projevuje například tak, že každá městská část má vlastní kulturní dům a pobočku knihovny.

Mezi místními obyvateli se také vymezuje i území zvané Stará Břeclav. Nejedná se ovšem o samostatné katastrální území, ale tímto termínem se rozumí severovýchodní část města, která před sloučením byla samostatnou obcí Břeclav a která je historicky starší než dnešní střed města. Území Staré Břeclavi je tedy součástí katastrálního území Břeclav.

Okres Břeclav má rozlohu 1 038 km² a člení se na 63 obcí a dále pak na 69 částí obcí. Na jednu část se dělí 58 obcí, na dvě části se dělí 4 obce a město Břeclav má tři části. Statut města má celkem 9 obcí, a to Břeclav, Hustopeče, Klobouky u Brna, Lanžhot, Mikulov, Podivín, Valtice, Velké Bílovice a Velké Pavlovice. Status Městys mají další 4 obce - Boleradice, Drnholec, Moravská Nová Ves a Velké Němčice. Mezi nejmladší města patří Lanžhot a Velké Bílovice, jimž byl statut města udělen v roce 2001.

Okres Břeclav má téměř 115 tisíc obyvatel, což je srovnatelný počet s okresem Znojmo. Menší počet obyvatel v Jihomoravském kraji mají pouze okresy Vyškov a Blansko.

Okres Břeclav se skládá ze tří SO ORP, a to Břeclav, Hustopeče a Mikulov. Do SO ORP Břeclav spadá zhruba 60 tisíc obyvatel. Rozlohu má necelých 439 km² a skládá se z 18 obcí (23 částí obcí), z nichž 5 má status města a 1 status městysu. (8)



Obr. č. 3: Správní členění okresu Břeclav (8)

6.3 SÍDELNÍ STRUKTURA

Místní části Poštorná a Charvátská Nová Ves jsou odděleny od části Břeclav řekou Dyjí a nacházejí se na jejím západním břehu. Charvátská Nová Ves má charakter spíše vesnické zástavby s rodinnými domy a její funkce je tedy převážně obytná. Poštorná se vyznačuje velkým podílem sídlištní zástavby na bytové zástavbě a rozsáhlými plochami s výrobní funkcí. Je zde také centrum se smíšenou funkcí poskytující svým obyvatelům služby různého typu. Na rozhraní těchto dvou částí se nachází sídliště Na Valtické.

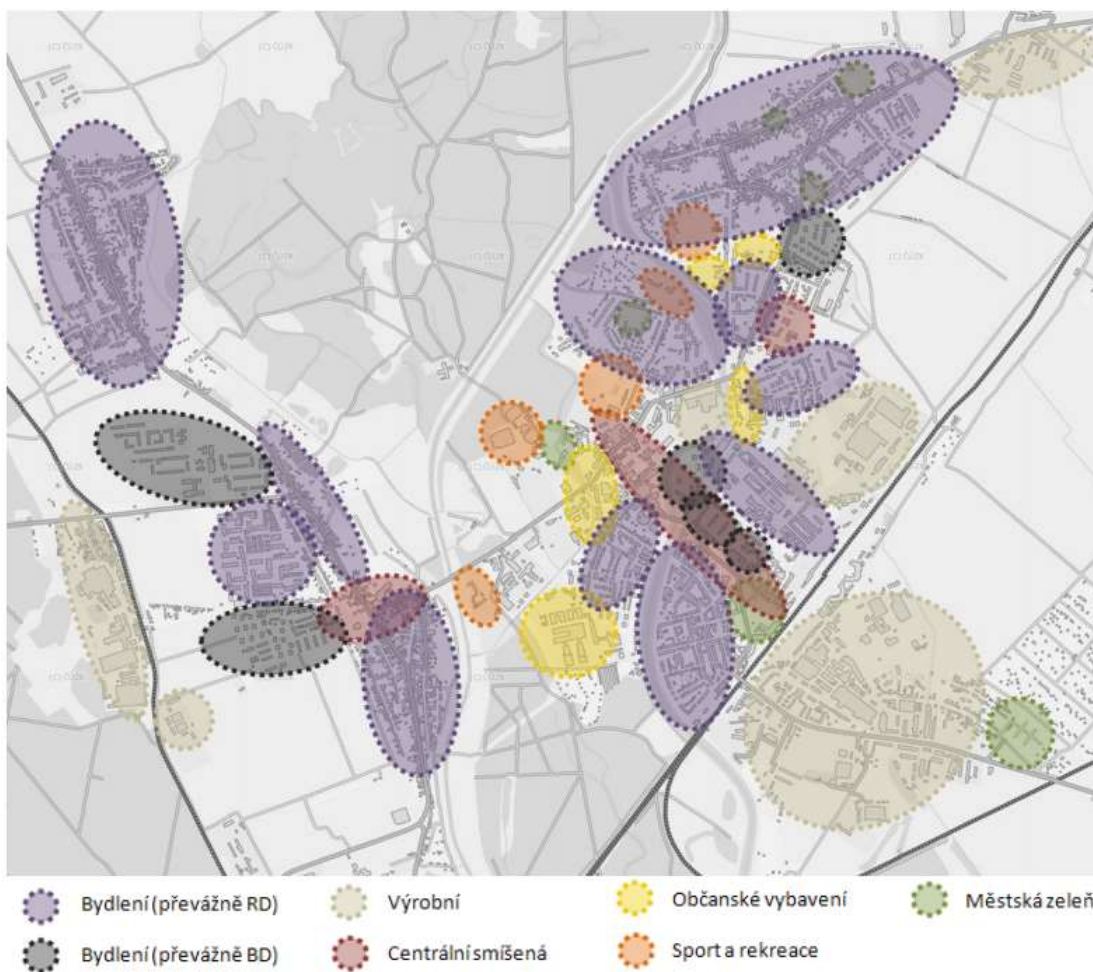
Ve městě je několik liniových prvků, které vytvářejících bariéru a rozdělujících město. Jedná se zejména o řeku Dyji, železniční trať a komunikaci I/55. Na této komunikaci je také umístěn jediný most spojující části obce Poštorná a Charvátská Nová Ves s místní částí Břeclav.

Katastrální území Břeclav můžeme pomyslně rozdělit do tří částí. Zaprvé severní část Staré Břeclavi, která se nachází severně od hlavního tahu městem (silnice I/55) s převažující obytnou funkcí v nižší zástavbě (rodinné domy), plochami pro rekreaci (sportovní vyžití a městská zeleň) a centry občanské vybavenosti.

Mezi silnicí I/55 a železniční tratí lze identifikovat druhou část, které dominují funkce bytová (jak v nízké zástavbě, tak v zástavbě sídlištního typu), výrobní a obslužná – např. nemocnice. V této části se také nachází z velké části historické a správní centrum města.

Třetí část Břeclavi se nachází jižně od železniční trati a má funkci zejména výrobní. Nachází se zde také městská zeleň a zahrádkářská kolonie.

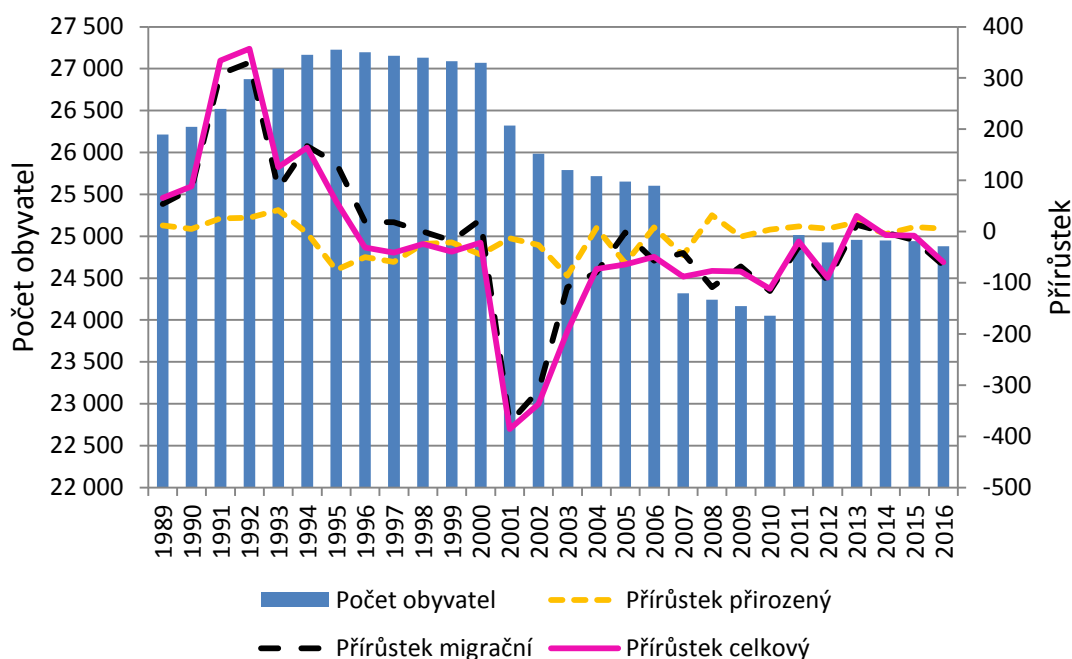
Schematicky jsou plochy s převažujícími funkcemi na území města Břeclavi znázorněny na následujícím obrázku. (8)



Obr. č. 4: Schéma sídelní struktury města Břeclavi podle převažující funkce (8)

6.4 VÝVOJ POČTU OBYVATEL

Město Břeclav mělo k 1. 1. 2017 celkem 24881 obyvatel. V následujícím grafu je patrné, že dochází dlouhodobě k poklesu počtu obyvatel ve městě. Nejvyššího počtu v posledních 29 letech bylo dosaženo v roce 1995, kdy ve městě žilo k 31. 12. 27 226 obyvatel. Z grafu je patrné, že přirozený přírůstek byl v celém období velmi nízký a na celkový počet obyvatel neměl moc velký vliv. Po roce 1989 docházelo k pomalému růstu obyvatel až po rok 1995, a to díky migračnímu přírůstku. Do roku 2000 byl počet obyvatel více méně stabilní. Poté docházelo k postupnému úbytku počtu obyvatel jako výsledek záporného migračního salda. V roce 2007 byl zaznamenán skokový pokles počtu obyvatel, protože došlo k odtržení území obce Ladná a jejímu osamostatnění. Obec Ladná měla v té době okolo 1200 obyvatel. V posledních letech došlo k navýšení počtu obyvatel oproti výrazně podprůměrným rokům 2007-2010. Z grafu vyplývá, že na počet obyvatel Břeclavi má největší vliv migrace. (8)



Graf č. 2: Vývoj počtu obyvatel města Břeclavi a základní složky pohybu obyvatelstva 1989-2016 (údaje k 31.12.) (9)

V posledních patnácti letech je migrační saldo kromě jednoho roku záporné, průměrná roční hodnota za toto období je – 73 obyvatel. Vyšší podíl na přistěhovalých i vystěhovalých mají dlouhodobě ženy. To pravděpodobně souvisí s migrací při zakládání rodiny. Přetrvává tedy princip častějšího stěhování žen do místa bydliště muže.

Od roku 1996 byl zaznamenán pouze jeden rok s kladným ročním přírůstkem obyvatelstva, a to rok 2013, kdy přibýlo 31 obyvatel. (8) (9)

Zajímavá je také struktura živě narozených dětí podle věku a rodinného stavu matky. V roce 2015 byl nejvyšší podíl dětí (35,2 %) narozených matce ve věku 30-34 let. Mimo manželství se pak narodilo 51,5 % dětí. Podíl dětí narozených mimo manželství dlouhodobě narůstá, ještě v roce 2003 to bylo 34 %. (8) (9)

6.5 STRUKTURA OBYVATELSTVA PODLE POHLAVÍ A VĚKU

Průměrný věk obyvatelstva Břeclavi stejně jako Jihomoravského kraje a České republiky roste. K poslednímu dni roku 2015 byl průměrný věk obyvatel 42,5 let. Pro srovnání, v Jihomoravském kraji byla hodnota tohoto ukazatele ke stejnému datu 42,0 a pro Českou republiku 41,9. Index stárí, tedy poměr mezi počtem obyvatel ve věku 65 a více let a

počtem obyvatel mladších 14 let, také roste. K 31. 12. 2015 byla jeho hodnota pro město Břeclav 128,2. V Jihomoravském kraji se jeho hodnota pohybovala na úrovni 122,0 a v České republice na úrovni 119,0. Břeclav má velký problém se stárnutím obyvatel, stejně jako další města jižní části Jihomoravského kraje oproti průměru České republiky.

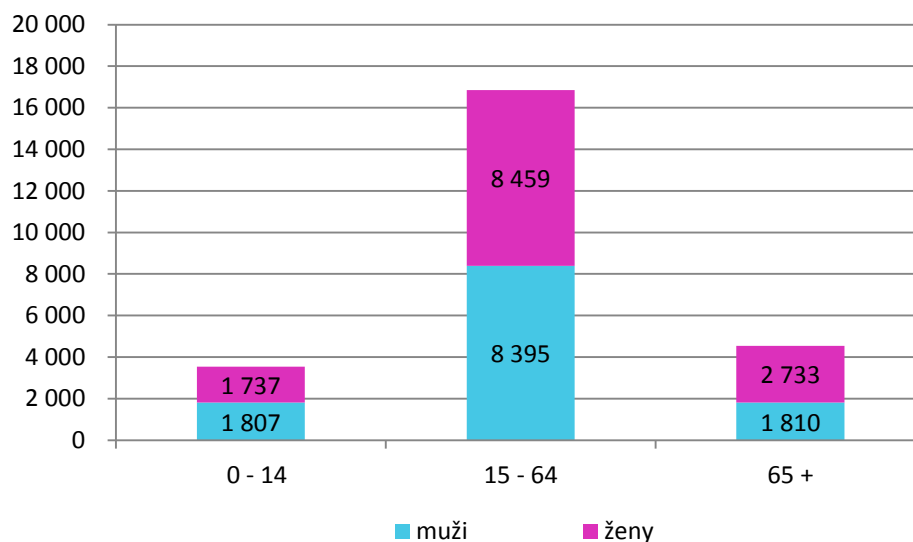
V následující tabulce je znázorněn vývoj těchto ukazatelů věkového složení obyvatelstva v posledních 10 letech.

Tab. č. 1: Průměrný věk a index stáří obyvatelstva města Břeclavi v letech 2006-2015

(9)

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Průměrný věk	39,9	40,1	40,4	40,6	40,9	41,3	41,7	42,0	42,2	42,5
Index stáří	99,4	103,3	109,0	110,3	112,4	114,3	119,9	122,8	124,7	128,2

Z hlediska struktury podle věku a pohlaví můžeme vidět výraznější rozdíl mezi poměrem žen a mužů ve věku 65 let a více ve prospěch žen a naopak mírně vyšší podíl mužů ve věku do 14 let. Tato struktura je typická a odpovídá vyššímu poměru chlapců při narození (cca 105 chlapců na 100 dívek) a poté vyšší úmrtnosti mužů v pozdějším věku života (tzv. mužská nadúmrtnost). Ve věkové skupině 65 let a více tak dosahuje poměr mužů a žen hodnot 40:60.



Graf č. 3: Struktura obyvatelstva podle věku a pohlaví k 31. 12. 2015(8)

6.6 VYJÍŽDKA A DOJÍŽDKA

Ze sčítání lidu, domů a bytů 2011 je patrné, že z Břeclavi do jiných obcí za zaměstnáním vyjíždí 2 081 osob, z nichž zhruba polovina vyjíždí s denní frekvencí. Osoby vyjíždějící do zaměstnání jsou z 68 % tvořeny ženami. Do škol vyjíždí 663 žáků a studentů a z převážné většiny se jedná o dojížděku do institucí středního a vyššího vzdělávání.

Lidé vyjíždějí převážně do Brna (40 % vyjíždějících), Hodonína, Lednice, Mikulova, Prahy a Valtic. Vysokoškolští studenti vyjíždějí do měst poskytující vysokoškolské vzdělání – Brno, Olomouc, Ostrava a Praha. Za středním vzděláním pak často studenti vyjíždí také do okolních měst - Hodonín, Valtice, Mikulov či Velké Pavlovice.

Město Břeclav je centrem dojížděky do zaměstnání pro 4 385 osob. Nejvíce osob dojíždí za prací do Břeclavi z těchto obcí: Lanžhot, Tvrdonice, Valtice, Velké Bílovice, Hodonín, Moravská Nová Ves, Podivín, Kostice, Hrušky, Lednice, Moravský Žižkov, Ladná, Prušánky, Mikulov, Týnec, Brno a Rakvice. U všech těchto obcí je dojížděkový proud větší než 100 osob. Nejčastější pracovní odvětví, které tyto osoby uvádějí je zpracovatelský průmysl (972 osob).

Obce, z nichž do Břeclavi dojíždí nejvíce žáků a studentů (50 a více), jsou Lanžhot, Hodonín, Velké Bílovice, Valtice, Ladná a Tvrdonice. Do města Břeclavi dojíždí celkem 994 žáků a studentů. (8)

6.7 DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND

Podle SLDB 2011 se v Břeclavi nachází celkem 4 443 bytů, z toho je 4 027 trvale obydlených. V následující tabulce je znázorněn podíl obydlených rodinných a bytových domů a počet obyvatel, které v nich bydlí.

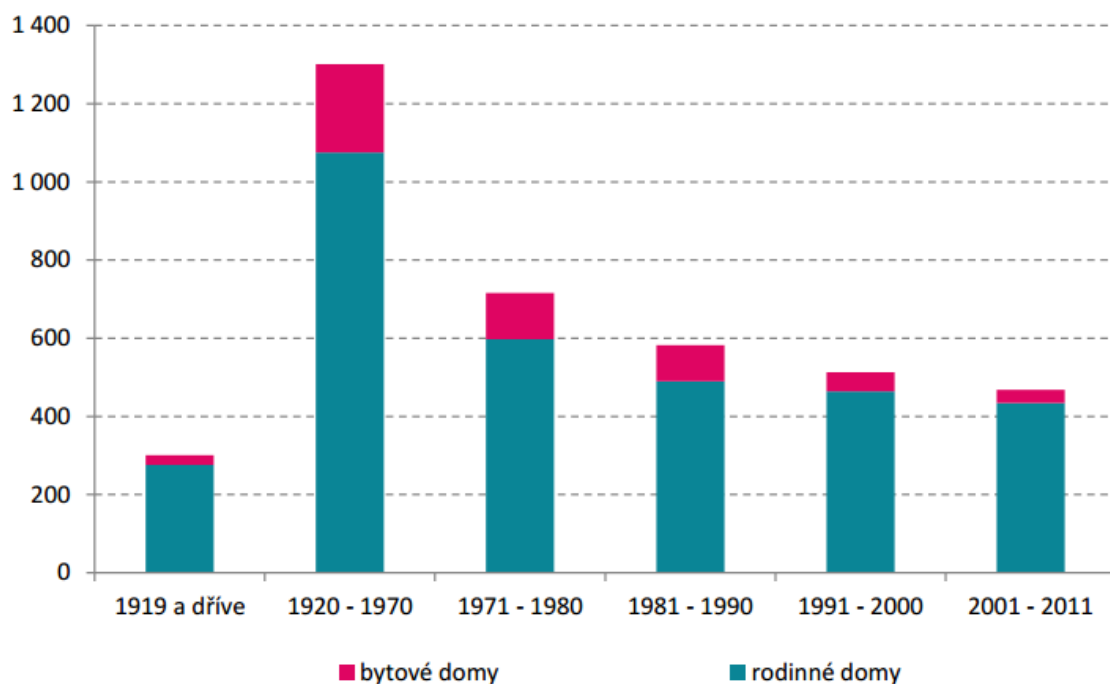
Tab. č. 2: Struktura domovního fondu v Břeclavi (8)

	Počet celkem	Podíl na domovním fondu	Počet obyvatel	Podíl obyvatel
Rodinné domy	3 384	86 %	10 525	43 %
Bytové domy	557	14 %	13 799	57 %

V převažující míře jsou rodinné domy ve vlastnictví fyzických osob (93 % všech rodinných domů). Ve spoluvlastnictví vlastníků bytů je celkem 5 % rodinných domů. Nejčastějším typem vlastnictví u bytových domů je spoluvlastnictví vlastníků bytů (42 %

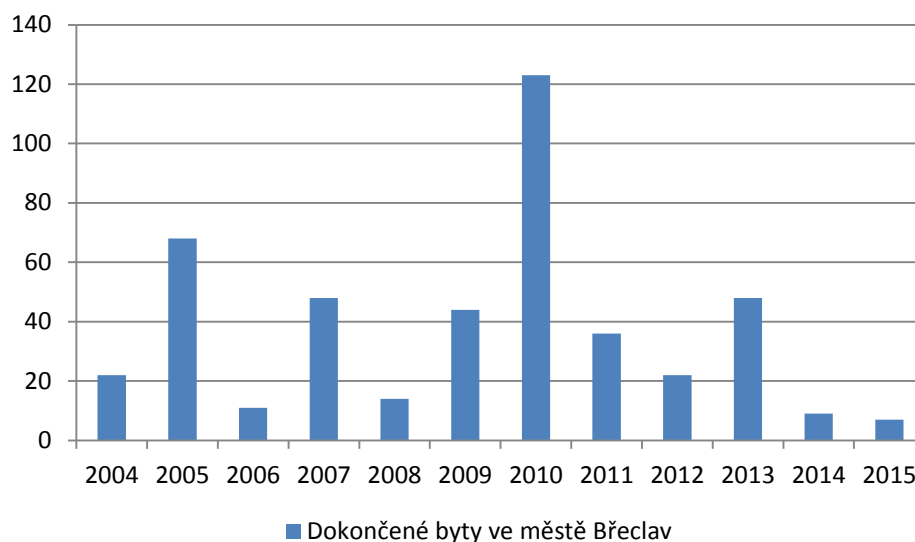
všech bytových domů). Dále 11 % těchto domů vlastní bytové družstvo, 10 %, pak vlastní stát a zbývajících 5 % je v soukromém vlastnictví fyzických osob.

Stáří výstavby nebo rekonstrukce domovního fondu v Břeclavi je znázorněno na následujícím grafu.



Graf č. 4: Struktura domovního fondu podle období výstavby nebo rekonstrukce (8)

V rodinných a bytových domech se nachází celkem 10 670 bytů, z nichž 9 721 je obydlených. Z těchto obydlených bytů se 37 % nachází v rodinných domech a 63 % v domech bytových. (8)



Obr. č. 5: Počet dokončených bytů v Břeclavi (11)

6.8 DOMÁCNOSTI

Podle SLDB 2011 bylo v Břeclavi registrováno 9 721 bytových domácností, ve kterých hospodařilo celkem 10 289 hospodařících domácností. Nejčastějším typem hospodařící domácnosti jsou hospodařící domácnosti jednotlivců, které se na celkovém počtu podílejí 31 %. Druhým nejčastějším typem, který se podílí na celkovém počtu hospodařících domácností 30 %, je hospodařící domácnost se dvěma členy. Dále pak tříčlenné domácnosti, které tvoří 20 %, čtyřčlenné 15 % a nakonec pěti a vícečlenné domácnosti tvoří 5 % všech hospodařících domácností.

Z hospodařících domácností tvoří rodinné domácnosti 65 % a více než 97 % z nich jsou tvořeny jednou rodinou. Tyto rodinné domácnosti jsou ze 75 % z úplných rodin a 25 % z neúplných. Ve skupině neúplných převládají z 85 % neúplné rodiny v čele se ženou. (8)

Tab. č. 3: Přehled typu domácností v Břeclavi podle výsledků SLDB 2011 (8)

Typ domácnosti	Domácnosti celkem	v tom podle počtu členů domácnosti				
		1	2	3	4	5 a více
Bytové domácnosti celkem	9 721	2 756	2 866	1 985	1 465	649
v tom:						
1 hospodařící domácnost	9 219	2 756	2 796	1 895	1 363	409
2 a více hospodařících domácností	502	x	70	90	102	240
Vybavenost osobním počítačem:						
s internetem	5 231	773	1 369	1 401	1 209	479
bez internetu	387	130	122	88	26	21
Hospodařící domácnosti celkem	10 289	3 184	3 096	2 059	1 489	461
domácnosti jednotlivců	3 184	3 184	x	x	x	x
v tom:						
bydlící samostatně	2 756	2 756	x	x	x	x
spolubydlící s jinou hospodařící domácností	428	428	x	x	x	x
vícečlenné nerodinné domácnosti	440	x	319	79	20	22
rodinné domácnosti	6 665	x	2 777	1 980	1 469	439
tvořené 1 rodinou	6 481	x	2 777	1 980	1 403	321
úplné rodiny celkem	4 869	x	1 869	1 439	1 285	276
v tom:						
úplná rodina bez závislých dětí	2 939	x	1 869	750	247	73
úplná rodina se závislými dětmi	1 930	x	x	689	1 038	203
neúplné rodiny celkem	1 612	x	908	541	118	45
v tom:						
neúplná rodina v čele muž	247	x	127	83	26	11
neúplná rodina v čele žena	1 365	x	781	458	92	34
tvořené 2 a více rodinami	184	x	x	x	66	118

6.9 TRH PRÁCE

Město Břeclav má celkem 12 503 obyvatel tzv. ekonomicky aktivních, což znamená, že jsou zaměstnaní nebo nezaměstnaní. Ekonomicky neaktivních je 11 091, přičemž u 1 143 osob nebyla ekonomická aktivita zjištěna. Z celkového počtu ekonomicky aktivních osob tvoří 88 % osoby zaměstnané a zbylých 12 % osoby nezaměstnané. K 31. 12. 2011 byla míra registrované nezaměstnanosti 11,1 % a podíl absolventů na počtu uchazečů o zaměstnání necelých 7 %. (8)

6.10 ZAMĚSTNANOST V SEKTORECH NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

V primárním sektoru (zemědělství, lesnictví a rybářství) je ve městě Břeclavi zaměstnáno 1,4 % obyvatel. Tento nízký podíl zaměstnaných v prvovýrobě je zcela přirozený, protože Břeclav je okresní město. Podíl v primárním sektoru v celém Jihomoravském kraji je 2,8 % a v celé České republice je 3,1 %.

V sekundárním sektoru (oblast průmyslu a stavebnictví) dosahuje zaměstnanost 31,6 % podílu. I zde je nižší podíl než v celém Jihomoravském kraji (35,9 %). Největší podíl zaměstnaných v Břeclavi je v terciálním sektoru, a to celé dvě třetiny zaměstnaných. V následující tabulce je vidět, že vysoký podíl mají oblasti velkoobchod, maloobchod, opravy a údržba motorových vozidel, dále pak veřejná správa, zdravotní a sociální péče a doprava a skladování. (8)

Tab. č. 4: Zaměstnanost obyvatel Břeclavi v odvětvích národního hospodářství (8)

Celkem zaměstnaných		11 025	Podíl (%)
z toho podle odvětví	zemědělství, lesnictví, rybářství	159	1,4
	průmysl	2 867	26,0
	stavebnictví	618	5,6
	velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	1 154	10,5
	doprava a skladování	872	7,9
	ubytování, stravování a pohostinství	445	4,0
	informační a komunikační činnosti	199	1,8
	peněžnictví a pojišťovnictví	320	2,9
	činnosti v oblasti nemovitostí, profesní, vědecké a technické činnosti a administrativní a podpůrné činnosti	683	6,2
	veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	897	8,1
	vzdělávání	599	5,4
	zdravotní a sociální péče	883	8,0
	jiné	313	2,8
	nezjištěno	1 016	9,2

6.11 NEZAMĚSTNANOST

Hodnotit situaci na trhu práce je vhodnější v širším kontextu, proto bude následující charakteristika vztažena k celému okresu Břeclav a srovnávána se situací v Jihomoravském kraji a České republice. Následující tabulka přináší srovnání situace na trhu práce v Břeclavi v roce 2016 s ostatními okresy Jihomoravského kraje.

Mírou nezaměstnanosti se okres Břeclav řadí na 4. místo před zbylé tři okresy Jihomoravského kraje, tedy Brno-město, Hodonín a Znojmo.

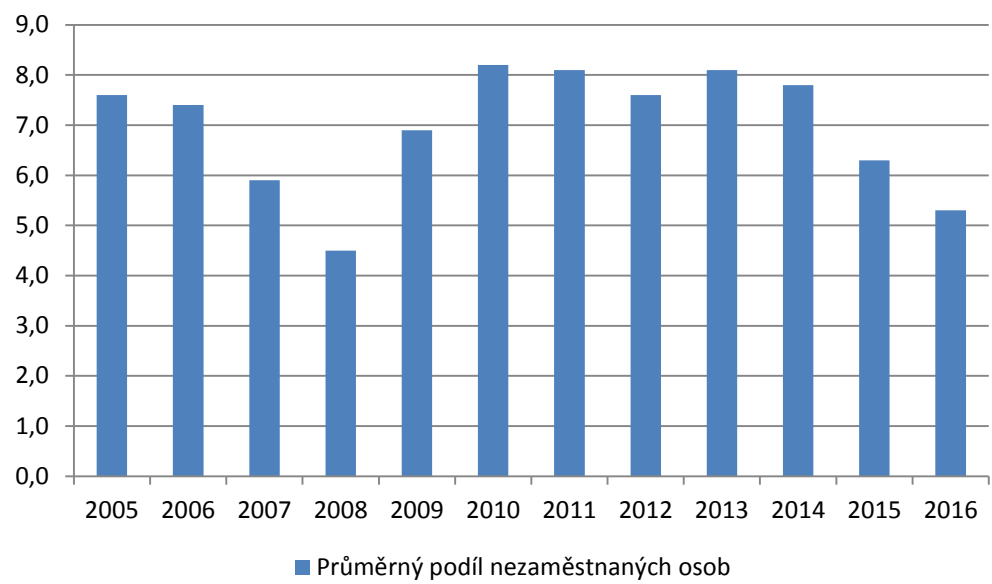
Ve srovnání s celokrajským průměrem je míra nezaměstnanosti v okrese Břeclav o 0,6 % nižší, ve srovnání s celorepublikovým průměrem pak o 0,3 % vyšší. Okres Břeclav má třetí nejhorší ukazatel počtu uchazečů o zaměstnání připadajících na jedno volné pracovní místo. Průměr Jihomoravského kraje je 4,4 % a ČR 2,9 %. Horší je už pak jen Znojmo a Hodonín.

Je zajímavé, že v okrese Břeclav je poměrně nízký podíl žen na počtu evidovaných uchazečů o zaměstnání, naopak podíl absolventů a mladistvých a osob se zdravotním postižením je mírně nadprůměrný.

Tab. č. 5: Struktura evidovaných uchazečů o zaměstnání a další charakteristiky nezaměstnanosti v okresech Jihomoravského kraje 31. 12. 2016 (12)

okres	počet evid. uchazečů o zaměstnání	z toho podíl [%]				počet osob pobírajících podporu	míra nezaměstnanosti	počet uchazečů na 1 VPM
		dosažitelní	ženy	absolventi škol a mladiství	osoby se ZP			
Blansko	3467	93,6	51,7	5,3	20,3	971	4,6	4,4
Brno-město	17516	94,2	52,5	3,5	9,8	3149	6,7	4,6
Brno-venkov	6300	99,4	51,6	5,2	17,4	1980	4,5	1,9
Břeclav	4420	96,7	47,8	5,5	16,6	1760	5,5	4,9
Hodonín	8524	96,9	46,3	4,5	18,6	2447	8,0	10,4
Vyškov	2375	92,0	50,4	6,3	19,1	748	3,6	2,6
Znojmo	6430	99,6	49,8	4,3	12,9	2225	8,5	9,8
JMK	49032	96,1	50,4	4,5	14,5	13280	6,1	4,4
ČR	381373	94,4	50,3	4,5	14,3	102950	5,2	2,9

Na následujícím grafu je vidět vývoj podílu nezaměstnaných osob v okrese Břeclav od roku 2005 do roku 2016. Z grafu je patrné výrazné období roků 2007 a 2008, kdy situace na trhu práce byla velmi pozitivní. Na konci roku 2008 už se však začaly projevovat dopady hospodářské krize a situace na trhu práce se skokem zhoršila. Hodnoty se stále nevrátily k předkrizovému období, ale od konce roku 2013 lze vidět jasný trend poklesu podílu nezaměstnaných osob. (8)



Graf č. 5: Průměrný podíl nezaměstnaných osob v okrese Břeclav (10)

7 PŘEHLED PRONAJÍMANÝCH BYTŮ

V této kapitole budou popsány všechny byty, ze kterých je vytvořena databáze. Ta je rozdělena podle dispozice na byty o velikosti 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk.





Většina informací o jednotlivých nájmech byla získána pomocí dotazování nájemců, jedná se tedy o realizované nájmy. Databáze byla poté doplněna o informace z internetových inzercí realitních kanceláří. Použité fotografie jsou získány ze serveru www.mapy.cz a doplněné o fotografie vlastní.





Získané informace jsou zpracovány do přehledných tabulek a upraveny koeficienty. Cena realizovaných nájmů je upravena koeficientem 1 a cena nabízených nájmů koeficientem 0,9. Výše nájemného je uvedena Kč za měsíc a to bez energií a služeb.

Sestavování databáze probíhalo v dubnu a květnu 2017.

7.1 PRONÁJMY BYTŮ KATEGORIE 1+1, 1+KK





Tab. č. 6: Databáze bytů 1+1 a 1+kk

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p>Byt č. 1</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Fintajsova</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu 1+1 s podlahovou plochou 32 m². Byt se nachází v prvním patře čtyřpatrového cihlového domu. Bytový dům je po celkové rekonstrukci – nová okna, střecha, fasáda.</p> 	<p>4000</p>
<p>Byt č. 2</p>  <p>Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice U Nemocnice</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o podlahové ploše 46 m² v blízkosti nemocnice. Byt se nachází v nejvyšším sedmém patře a má balkon a sklep. V domě se nachází výtah.</p> 	<p>3500</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="359 353 464 392">Byt č. 3</p>  <p data-bbox="244 837 523 913">Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="691 353 1219 448">okres Břeclav – město Břeclav, ulice U Jánského dvora</p> <p data-bbox="691 521 1198 689">Pronájem částečně zařízeného panelového bytu ve Staré Břeclavi o podlahové ploše 42 m². Byt má dva balkony a sklep. V panelovém domě se nenachází výtah</p> 	<p data-bbox="1267 689 1337 728">4500</p>
<p data-bbox="359 1182 464 1220">Byt č. 4</p>  <p data-bbox="244 1798 531 1874">Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="707 1182 1203 1276">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Jana Palacha</p> <p data-bbox="691 1350 1222 1518">Pronájem částečně zařízeného panelového bytu v centru Břeclavi. Byt se nachází v 8.NP/12NP s výtahem. Před domem je parkoviště a autobusová zastávka.</p> 	<p data-bbox="1267 1518 1337 1556">3200</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 5</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Jana Palacha</p> <p>Byt 1+kk o podlahové ploše 21,5 m² je pronajat kompletně zařízený. Nachází se ve 3.NP/12NP. V panelovém domě je výtah. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	5000
<p style="text-align: center;">Byt č. 6</p>  <p>Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Slovácká</p> <p>Pronájem bytu 1+1 o celkové ploše 37 m², který se nachází v cihlovém domě v 2.NP/4NP bez výtahu. Byt je pronajímán částečně zařízený.</p> 	3200

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 7</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Budovatelská</p> <p>Pronájem bytu 1+kk , který se nachází v přízemí čtyřpatrového panelového domu s výtahem. Podlahová plocha je 30 m². K bytu náleží sklep.</p> 	2200
<p style="text-align: center;">Byt č. 8</p>  <p>Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Jana Palacha</p> <p>Pronájem zařízení bytu 1+kk s podlahovou plochou 23,5 m². Byt se nachází v prvním patře dvanáctipatrového domu s výtahem. K bytu patří sklep. Parkování možné před domem.</p> 	2300

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 9</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Dukelských hrdinů</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 1+1 ve čtvrtém patře pětipatrového cihlového domu. Celková plocha je 38 m². Panelový dům s výtahem se nachází v centru města.</p> 	3200
<p style="text-align: center;">Byt č. 10</p>  <p>Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice B. Šmerala</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu 1+1 o podlahové ploše 32 m². Byt se nachází ve 4.NP/4NP cihlového domu po rekonstrukci. K bytu náleží sklep. V domě se nenachází výtah.</p> 	2900

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="368 353 488 389">Byt č. 11</p>  <p data-bbox="271 840 555 913">Zdroj: dotazník – nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="719 353 1246 448">okres Břeclav – město Břeclav, ulice U Splavu</p> <p data-bbox="694 519 1273 685">Pronájem částečně zařízeného bytu v 2.NP/8NP s balkonem a sklepem. Celková plocha je 31 m². V domě se nachází výtah. Parkování možné před domem.</p> 	<p data-bbox="1329 692 1394 723">4800</p>
<p data-bbox="368 1191 488 1227">Byt č. 12</p>  <p data-bbox="271 1749 552 1823">Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="699 1191 1268 1283">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Jana Palacha</p> <p data-bbox="694 1357 1273 1523">Pronájem zařízeného bytu 1+1 s podlahovou plochou 39 m². Byt se nachází ve druhém patře dvanáctipatrového domu s výtahem. K bytu patří sklep. Parkování možné před domem.</p> 	<p data-bbox="1329 1532 1394 1563">4200</p>

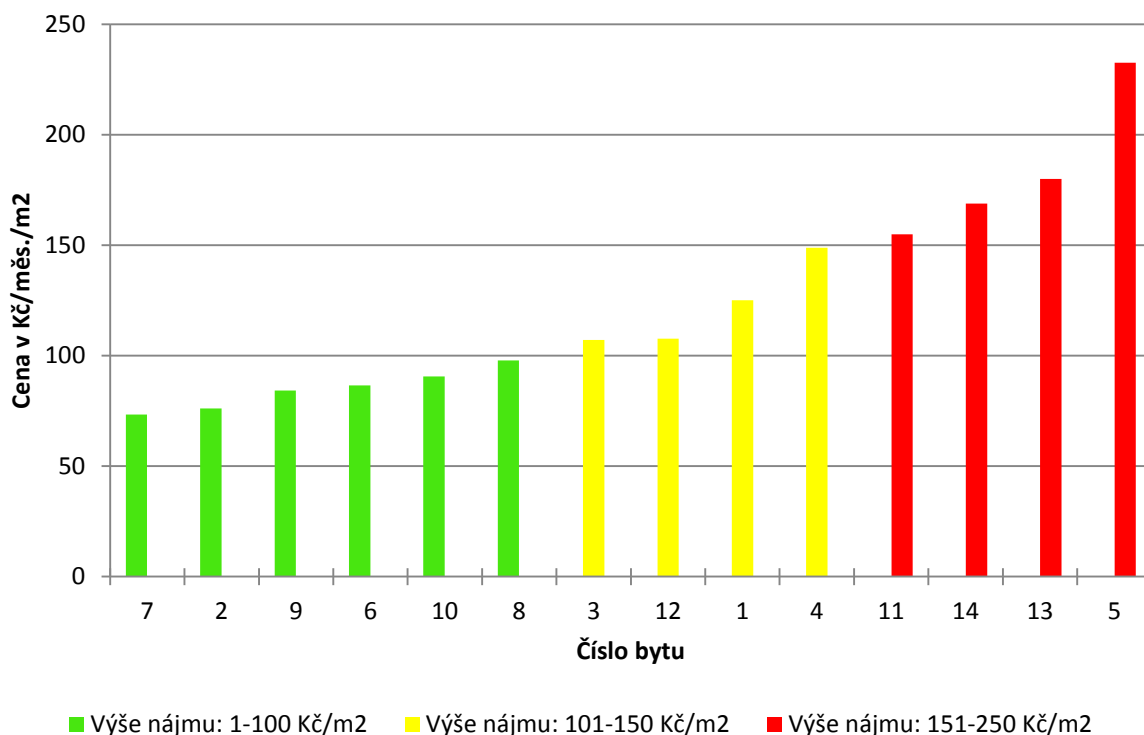
Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 13</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice třída 1. máje</p> <p>Pronájem zařízeného bytu ve 2.NP/5NP pavlačového cihlového domu s výtahem. Dům je situován za pekárnu a supermarketem. Parkování možné před domem.</p> 	4500
<p style="text-align: center;">Byt č. 14</p>  <p>Zdroj: real. kancelář – Orion reality Cena: nabídková</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice K. Čapka</p> <p>Pronájem kompletně zařízené bytové jednotky 1+1 v RD s balkonem nacházející se v klidné části Břeclavi. Byt je kompletně zařízen: kuchyňská linka včetně spotřebičů s elektrickým sporákem a lednicí, zařízená ložnice včetně zařízeného obývacího pokoje, koupelna včetně pračky.</p> 	7500

Tab. č. 7: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 1+1 a 1+kk

Číslo bytu	Dispozice bytu	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Typ konstrukce (cihla/ panel)	Umístění v domě	Zařízení bytu (ano/ ne/ částečně)	Balkon, lodžie (ano/ ne)	Sklep, sklepní kóje (ano/ ne)	Výtah (ano/ ne)	Realizovaný nájem [Kč/měs.]	Požadovaný nájem [Kč/měs.]	Koeficient úpravy	Nájemné po úpravě [Kč/měs.]	Nájemné po úpravě [Kč/m ² /měs.]
1	1+1	Fintajsova	32	C	1	Č	N	A	N	4000	-	1	4000	125,00
2	1+kk	U Nemocnice	46	P	7	N	A	A	A	3500	-	1	3500	76,09
3	1+1	U Jánského dvora	42	P	1	Č	A	A	N	4500	-	1	4500	107,14
4	1+kk	Jana Palacha	21,5	P	8	Č	A	N	A	3200	-	1	3200	148,84
5	1+kk	Jana Palacha	21,5	P	3	Z	A	N	A	5000	-	1	5000	232,56
6	1+1	Slovácká	37	C	2	Č	A	A	N	3200	-	1	3200	86,49
7	1+kk	Budovatelská	30	P	1	Z	A	A	A	2200	-	1	2200	73,33
8	1+kk	Jana Palacha	23,5	P	1	Z	A	A	A	2300	-	1	2300	97,87
9	1+1	Dukelských hrdinů	38	P	4	Z	N	A	A	3200	-	1	3200	84,21
10	1+1	B. Šmerala	32	C	4	N	N	A	N	2900	-	1	2900	90,63
11	1+1	U Splavu	31	P	2	Č	A	A	A	4800	-	1	4800	154,84
12	1+1	Jana Palacha	39	P	2	Z	A	A	A	4200	-	1	4200	107,69
13	1+kk	třída 1. máje	25	C	2	Z	N	N	A	4500	-	1	4500	180,00
14	1+1	Karla Čapka	40	C	2	Z	N	A	N	-	7500	0,9	6750	168,75

V tabulce č.7 vidíme, že podlahová plocha jednotlivých bytů se pohybuje v rozmezí 21,5 m² až 46 m² a průměrná hodnota je 32,75 m². Nájemné za měsíc se pohybuje od 2200 Kč do 6750 Kč s průměrnou hodnotou 3875 Kč. Nájemné přepočtené na 1 m² se pohybuje od 73,33 Kč do 232,56 Kč s průměrnou hodnotou 123,82 Kč.

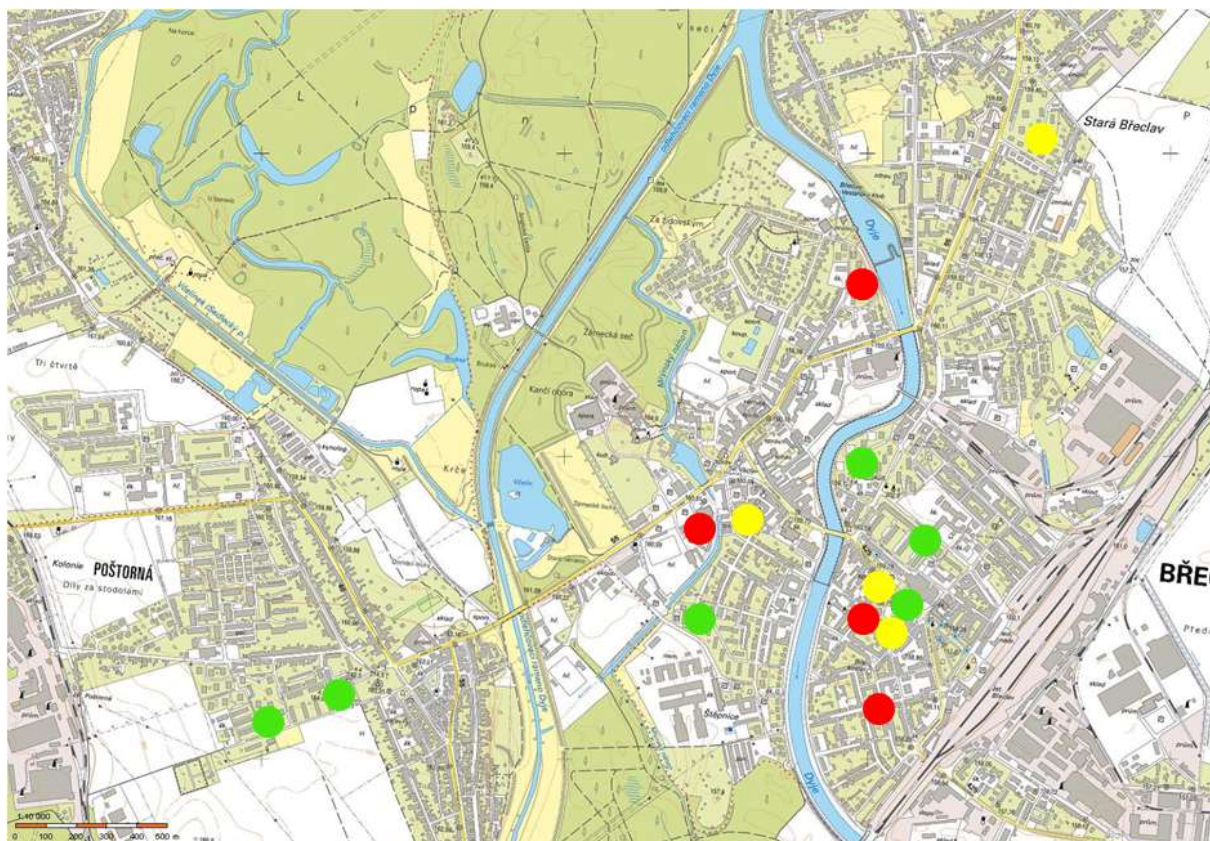
Můžeme tedy říct, že výše nájemného ve městě Břeclav je v průměrné výši 3875 Kč za byt o průměrné velikosti 32,75 m² – tedy 123,82 Kč/m²/měs. v kategorii bytů 1+kk a 1+1.



Graf č. 6: Rozdělení bytů 1+1, 1+kk do cenových skupin

Pro přehlednost byly byty rozděleny do tří kategorií. V první kategorii, která je označena zeleně se nachází 6 bytů s cenou nájmu od 73,33 Kč/m² do 97,87 Kč/m². Druhá kategorie (žlutá) má 4 byty s cenou nájmu od 107,14 Kč/m² do 148,83 Kč/m². Poslední kategorie (červená) má 4 byty s cenou nájmu od 154,83 Kč/m² do 232,56 Kč/m².

Podle těchto kategorií byla zhotovena mapa s barevně odlišenými místy přibližně stejné výše nájmu.



Obr. č. 6: Cenová mapa pro kategorii bytů 1+1 a 1+kk

Tab. č. 8: Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 1+1 a 1+kk

Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m ²		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Panelová	9	64,29	120,29	232,56	73,33
	Cihlová	5	35,71	130,17	180,00	86,49
Zařízeno	Ano	7	50,00	134,92	232,56	73,33
	Ne	2	14,29	83,36	90,63	76,09
	Částečně	5	35,71	124,46	154,84	86,49
Balkon/Lodžie	Ano	9	64,29	120,54	232,56	73,33
	Ne	5	35,71	129,72	180,00	84,21
Sklep/sklepní kóje	Ano	11	78,57	106,55	168,75	73,33
	Ne	3	21,43	187,13	232,56	148,84
Výtah	Ano	9	64,29	128,38	232,56	73,33
	Ne	5	35,71	115,60	168,75	86,49


V tabulce č. 8 jsou uvedeny průměrné, maximální a minimální hodnoty nájemného na 1 m² v závislosti na určených kritériích. Průměrné nájemné v panelových domech (120,29 Kč/m²) je nižší než v cihlových domech (130,17 Kč/m²). Nejvyšší průměrné nájemné mají zařízené byty (134,92 Kč/m²), dále částečně zařízené (124,46 Kč/m²) a nakonec nezařízené (83,36 Kč/m²). Nájem bytu bez balkonu nebo lodžie byl vyšší - 129,72 Kč/m² oproti 120,54 Kč/m². Také byty bez sklepu nebo sklepní kóje byly dražší - 187,13 Kč/m² oproti 106,55 Kč/m². Byty v domě s výtahem měly průměrný nájem 128,38 Kč/m², bez výtahu 115,60 Kč/m².





7.2 PRONÁJMY BYTŮ KATEGORIE 2+1, 2+KK

Tab. č. 9: Databáze bytů 2+1 a 2+kk





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p>Byt č. 1</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu 2+1 v panelovém domě na sídlišti Na Valtické. Byt se nachází v 3.NP/5NP. Parkování je možné před domem.</p> 	<p>5200</p>
<p>Byt č. 2</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Fintajslova</p> <p>Pronájem bytu 2+1 o podlahové ploše 54 m² v centru města. Byt je po rekonstrukci, nová pastová okna. Nachází se v 1.NP/5NP. V domě není výtah.</p> 	<p>4800</p>





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="408 353 512 392">Byt č. 3</p>  <p data-bbox="320 869 600 943">Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="724 353 1268 448">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p data-bbox="710 521 1283 689">Pronájem zařízení bytu 2+1 v 3.NP/5NP v panelovém domě s výtahem na sídlišti Na Valtické. Podlahová plocha bytu je 44 m². Parkování je možné před domem. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	<p data-bbox="1334 689 1401 723">6000</p>
<p data-bbox="408 1187 512 1225">Byt č. 4</p>  <p data-bbox="363 1809 647 1883">Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="710 1187 1283 1281">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Jana Palacha</p> <p data-bbox="710 1299 1283 1467">Byt 2+1 o podlahové ploše 82 m² je pronajat částečně zařízený. Nachází se v 5.NP/12NP panelového domu s výtahem. Byt má balkon a patří k němu i sklepní kóje</p> 	<p data-bbox="1334 1523 1401 1556">5500</p>

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 5</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Dukelských hrdinů</p> <p>Byt 2+1 o podlahové ploše 42 m² je pronajat kompletně zařízený. Nachází se ve 3.NP/5NP panelového domu s výtahem. Byt má balkon a patří k němu i sklepní kóje.</p> 	4900
<p style="text-align: center;">Byt č. 6</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice třída 1. máje</p> <p>Pronájem zařízeného bytu ve 4.NP/5NP pavlačového cihlového domu s výtahem. Dům je situován za pekárnou a supermarketem. Parkování možné před domem.</p> 	7200





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 7</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice B. Šmerala</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu 2+1 o podlahové ploše 42 m². Byt se nachází ve 2.NP/4NP cihlového domu po rekonstrukci. K bytu náleží sklep. V domě se nenachází výtah.</p> 	4900
<p style="text-align: center;">Byt č. 8</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Nádražní</p> <p>Bytová jednotka 2+1 o celkové ploše 52 m² v rekonstruovaném cihlovém domě bez výtahu. Byt má balkon a patří k němu i sklep. Parkování je možné před domem.</p> 	6500

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 9</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Nádražní</p> <p>Bytová jednotka 2+1 o celkové ploše 52 m² v cihlovém domě bez výtahu. K bytu patří sklep. Parkování je možné před domem.</p> 	7000
<p style="text-align: center;">Byt č. 10</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Hraniční</p> <p>Pronajatá nezařízená bytová jednotka 2+kk v 1.NP/2NP o podlahové ploše 44,7 m². Byt nemá balkon ani lodžii. K bytu nepatří sklep a bytový dům nemá výtah.</p> 	5700

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 11</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Hraniční</p> <p>Pronájem nezařízené bytové jednotky 2+kk v 1.NP/2NP o podlahové ploše 32 m². Byt nemá balkon ani lodžii. K bytu nepatří sklep a bytový dům nemá výtah.</p> 	5700
<p style="text-align: center;">Byt č. 12</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Jana Palacha</p> <p>Pronájem bytu 2+kk o podlahové ploše 37 m² v historickém cihlovém domě bez výtahu v centru města. K bytu je možné pronajmout i parkovací místo. Byt je pronajímán zařízený, k bytu patří i sklep.</p> 	9500

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 13</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice U Nemocnice</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu 2+kk v 4.NP/5NP s balkonem a sklepem. Celková plocha je 60 m². V domě se nachází výtah. Parkování možné před domem.</p> 	9500
<p style="text-align: center;">Byt č. 14</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu 2+kk v 5.NP/6NP v panelovém domě s výtahem na sídlišti Na Valtické. Podlahová plocha bytu je 48 m². Parkování je možné před domem. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	6000

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 15</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice U Splavu</p> <p>Pronajatý částečně zařízený byt 2+1 o podlahové ploše 51 m². Byt se nachází ve 3.NP/4NP v cihlovém domě bez výtahu. Byt má balkon, ale nemá sklep.</p> 	4000
<p style="text-align: center;">Byt č. 16</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu 2+1 v 2.NP/6NP v panelovém domě s výtahem na sídlišti Na Valtické. Podlahová plocha bytu je 63 m². Parkování je možné před domem. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	6000

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 17</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice U Splavu</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu v 5.NP/8NP s balkonem a sklepem. Celková plocha je 58 m². V domě se nachází výtah. Parkování možné před domem.</p> 	5000
<p style="text-align: center;">Byt č. 18</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu 2+1 v 1.NP/6NP v zrekonstruovaném panelovém domě s výtahem na sídlišti Na Valtické. Podlahová plocha bytu je 44 m². Parkování je možné před domem. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	5000

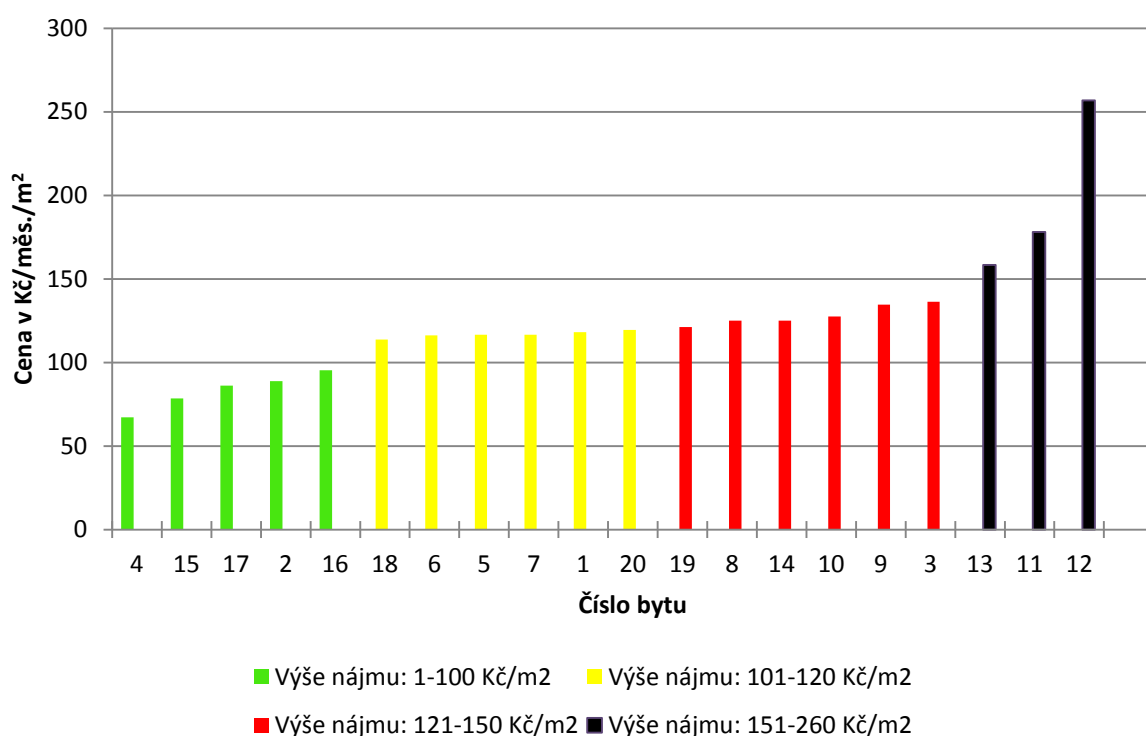
Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 19</p>  <p>Zdroj: real. kancelář – ESKO-MAX, s.r.o. Cena: nabídková</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice U Jánského dvora</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 2+1 ve Staré Břeclavi v cihlovém domě ve 3.NP/4NP bez výtahu. Celková plocha je 52 m². Byt je po kompletní rekonstrukci. Součástí bytu je sklepní kóje.</p> 	7000
<p style="text-align: center;">Byt č. 20</p>  <p>Zdroj: real. kancelář – Důmrealit.cz Cena: nabídková</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Sady 28. Řijna</p> <p>Pronájem bytu 2+kk o podlahové ploše 49 m² v centru Břeclavi. K bytu patří sklep. Dům je bez výtahu. Parkování před domem.</p> 	6500

Tab. č. 10: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 2+1 a 2+kk

Číslo bytu	Dispozice bytu	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Typ konstrukce (cihla/ panel)	Umístění v domě	Zařízení bytu (ano/ ne/ částečně)	Balkon, lodžie (ano/ ne)	Sklep, sklepní kóje (ano/ ne)	Výtah (ano/ ne)	Realizovaný nájem [Kč/měs.]	Požadovaný nájem [Kč/měs.]	Koeficient úpravy	Nájemné po úpravě [Kč/měs.]	Nájemné po úpravě [Kč/m ² /měs.]
1	2+1	Na Valtické	44	P	3	Č	N	A	A	5200	-	1	5200	118,18
2	2+1	Fintajslova	54	C	1	Z	A	A	N	4800	-	1	4800	88,89
3	2+1	Na Valtické	44	P	3	Z	N	A	A	6000	-	1	6000	136,36
4	2+1	Jana Palacha	82	P	5	Č	A	A	A	5500	-	1	5500	67,07
5	2+1	Dukelských hrdinů	42	P	3	Z	A	A	A	4900	-	1	4900	116,67
6	2+1	třída 1. máje	62	C	4	Z	N	N	A	7200	-	1	7200	116,13
7	2+1	B. Šmerala	42	C	2	Č	A	A	N	4900	-	1	4900	116,67
8	2+1	Nádražní	52	C	4	Z	A	A	N	6500	-	1	6500	125,00
9	2+1	Nádražní	52	C	4	Z	N	A	N	7000	-	1	7000	134,62
10	2+kk	Hraniční	44,7	C	1	N	N	N	N	5700	-	1	5700	127,52
11	2+kk	Hraniční	32	C	1	N	N	N	N	5700	-	1	5700	178,13
12	2+kk	Jana Palacha	37	C	2	Z	N	A	N	9500	-	1	9500	256,76
13	2+kk	U Nemocnice	60	C	4	Č	A	A	A	9500	-	1	9500	158,33
14	2+kk	Na Valtické	48	P	5	Č	N	A	A	6000	-	1	6000	125,00
15	2+1	U Splavu	51	C	3	Č	A	N	N	4000	-	1	4000	78,43
16	2+1	Na Valtické	63	P	2	Z	N	A	A	6000	-	1	6000	95,24
17	2+1	U Splavu	58	P	5	Č	A	A	A	5000	-	1	5000	86,21
18	2+1	Na Valtické	44	P	1	Č	N	A	A	5000	-	1	5000	113,64
19	2+1	U Jánského dvora	52	P	3	Z	A	A	N	-	7000	0,9	6300	121,15
20	2+kk	Sady 28. října	49	C	1	N	N	A	N	-	6500	0,9	5850	119,39

V tabulce č.10 vidíme, že podlahová plocha jednotlivých bytů se pohybuje v rozmezí 32 m² až 82 m² a průměrná hodnota je 50,64 m². Nájemné za měsíc se pohybuje od 4000 Kč do 9500 Kč s průměrnou hodnotou 6027,50 Kč. Nájemné přepočtené na 1 m² se pohybuje od 67,07 Kč do 256,76 Kč s průměrnou hodnotou 123,97 Kč.

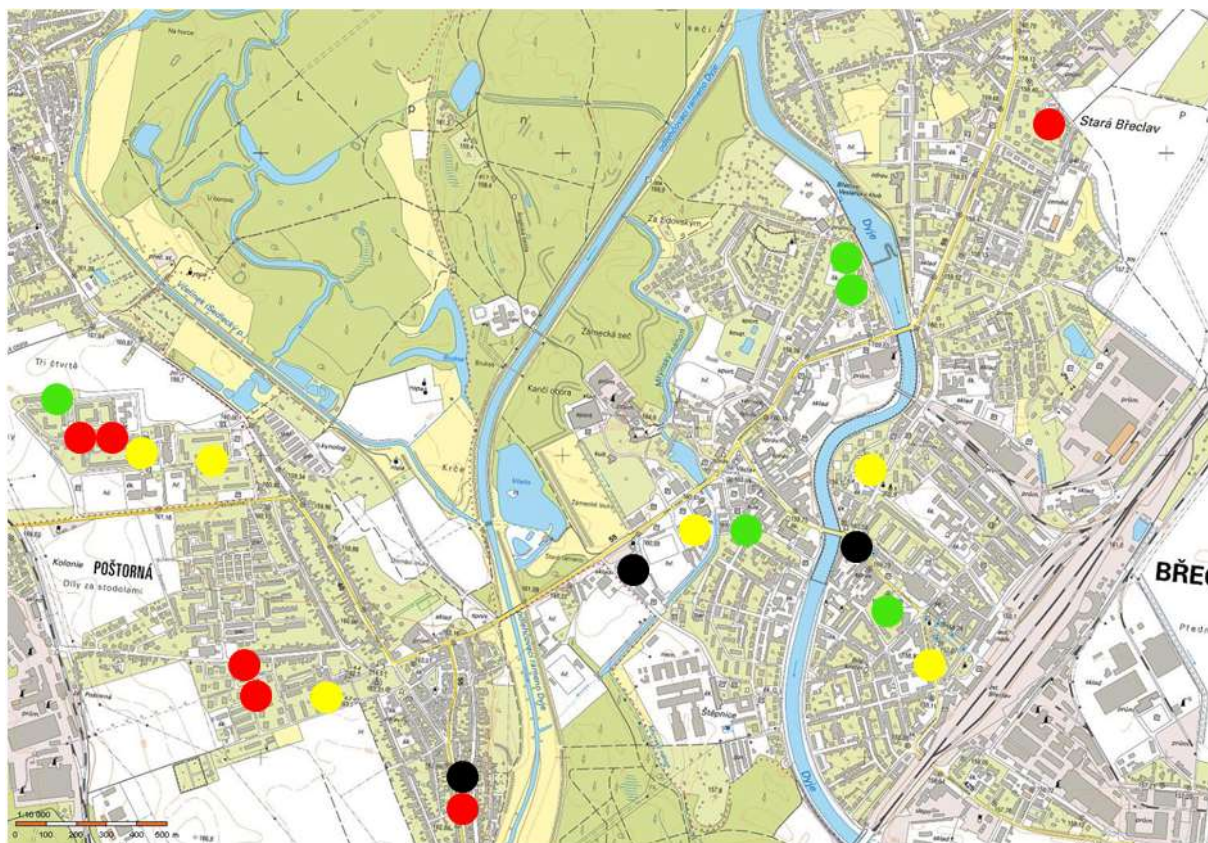
Můžeme tedy říct, že výše nájemného ve městě Břeclav je v průměrné výši 6027,50 Kč za byt o průměrné velikosti 50,64 m² – tedy 123,97 Kč/m²/měs. v kategorii bytů 2+kk a 2+1.



Graf č. 7: Rozdělení bytů 2+1, 2+kk do cenových skupin

Pro přehlednost byly byty rozděleny do čtyř kategorií. V první kategorii, která je označena zeleně se nachází 5 bytů s cenou nájmů od 67,07 Kč/m² do 95,24 Kč/m². Druhá kategorie (žlutá) má 6 bytů s cenou nájmů od 113,64 Kč/m² do 119,39 Kč/m². V třetí kategorii (červená) se nachází 6 bytů s cenou nájmů od 121,15 Kč/m² do 136,36 Kč/m². Poslední kategorie (černá) má 3 byty s cenou nájmů od 158,33 Kč/m² do 256,76 Kč/m².

Podle těchto kategorií byla zhotovena mapa s barevně odlišenými místy přibližně stejné výše nájmů.



Obr. č. 7: Cenová mapa pro kategorii bytů 2+1 a 2+kk

Tab. č. 11: Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 2+1 a 2+kk





Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m ²		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Panelová	9	45,00	108,84	136,36	67,07
	Cihlová	11	55,00	136,35	256,76	78,43
Zařízeno	Ano	9	45,00	132,31	256,76	88,89
	Ne	3	15,00	141,68	178,13	119,39
	Částečně	8	40,00	107,94	158,33	67,07
Balkon/Lodžie	Ano	9	45,00	106,49	158,33	67,07
	Ne	11	55,00	138,27	256,76	95,24
Sklep/sklepní kóje	Ano	16	80,00	123,70	256,76	67,07
	Ne	4	20,00	125,05	178,13	78,43
Výtah	Ano	10	50,00	113,28	158,33	67,07
	Ne	10	50,00	134,65	256,76	78,43


V tabulce č. 11 jsou uvedeny průměrné, maximální a minimální hodnoty nájemného na 1 m² v závislosti na určených kritériích. Průměrné nájemné v panelových domech (108,84 Kč/m²) je nižší než v cihlových domech (136,35 Kč/m²). Nejvyšší průměrné nájemné mají nezařízené byty (141,68 Kč/m²), dále zařízené (132,31 Kč/m²) a nakonec částečně zařízené (107,94 Kč/m²). Nájem bytu bez balkonu nebo lodžie byl vyšší – 138,27 Kč/m² oproti 106,49 Kč/m². Také byty bez sklepu nebo sklepní kóje byly dražší – 125,05 Kč/m² oproti 123,70 Kč/m². Byty v domě s výtahem měly průměrný nájem 113,65 Kč/m², bez výtahu 134,65 Kč/m².

7.3 PRONÁJMY BYTŮ KATEGORIE 3+1, 3+KK

Tab. č. 12: Databáze bytů 3+1 a 3+kk

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p>Byt č. 1</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 3+1 v 3.NP/6NP v panelovém domě s výtahem na sídlišti Na Valtické. Podlahová plocha bytu je 81 m². Parkování je možné před domem. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	<p>8000</p>
<p>Byt č. 2</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice U Splavu</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu o podlahové ploše 71 m². Byt se nachází v 5.NP/8NP v panelovém domě s výtahem. Byt má balkon a sklep. Parkování je možné před domem.</p> 	<p>6000</p>





Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs .)
<p style="text-align: center;">Byt č. 3</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Dukelských hrdinů</p> <p>Pronájem kompletně zařízeného bytu v 6.NP/12NP v panelovém domě s výtahem. Podlahová plocha je 58 m². Byt má balkon a sklep.</p> 	10000
<p style="text-align: center;">Byt č. 4</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu 3+1 v 4.NP/6NP v panelovém domě s výtahem na sídlišti Na Valtické. Podlahová plocha bytu je 76 m². Parkování je možné před domem. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	6000



Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 5</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 3+1 v 4.NP/6NP v panelovém domě s výtahem na sídlišti Na Valtické. Podlahová plocha bytu je 64 m². Parkování je možné před domem. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	8000
<p style="text-align: center;">Byt č. 6</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Jana Palacha</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 3+1 s podlahovou plochou 70 m². Byt se nachází v prvním patře čtyřpatrového cihlového domu bez výtahu. K bytu patří sklep.</p> 	5500



Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 7</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Dukelských hrdinů</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 3+1 ve 12.NP/12NP v panelovém domě s výtahem. Celková plocha je 68 m². Byt má balkon a také sklep.</p> 	6800
<p style="text-align: center;">Byt č. 8</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice třída 1. máje</p> <p>Pronájem zařízeného bytu ve 2.NP/5NP pavlačového cihlového domu s výtahem. Dům je situován za pekárnou a supermarketem. Parkování možné před domem. Byt nemá balkon ani sklep.</p> 	7000

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 9</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Jana Palacha</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu v 6.Np/12NP v panelovém domě s výtahem. Podlahová plocha je 48 m². Parkování je možné před domem.</p> 	6800
<p style="text-align: center;">Byt č. 10</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu 3+1 v 5.NP/6NP v panelovém domě s výtahem na sídlišti Na Valtické. Podlahová plocha bytu je 48 m². Parkování je možné před domem. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	6000

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 11</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Mendlova</p> <p>Pronájem nezařízeného bytu 3+1 o podlahové ploše 78 m². Byt se nachází v 1.NP/4NP cihlového domu. K bytu náleží sklep. V domě se nenachází výtah.</p> 	7500
<p style="text-align: center;">Byt č. 12</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Budovatelská</p> <p>Pronájem bytu 3+1 , který se nachází v druhém patře čtyřpatrového panelového domu s výtahem. Podlahová plocha je 58 m². Byt má balkon a k bytu náleží sklep.</p> 	5800

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 13</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Slovácká</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 3+1 ve 3.NP/7NP v panelovém domě s výtahem. Byt má balkon a sklep. Parkování možné před domem.</p> 	7200
<p style="text-align: center;">Byt č. 14</p>  <p>Zdroj: real. kancelář – Esko-max s.r.o. Cena: nabídková</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem nově zrekonstruovaného částečně zařízeného bytu 3+1 s lodžii a sklepní kójí. Byt se nachází v 5.NP/6NP a je po čerstvé celkové rekonstrukci.</p> 	10000

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 15</p>  <p style="text-align: center;">Zdroj: real. kancelář – Esko-max s.r.o. Cena: nabídková</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem bytu 3+1 o celkové ploše 69 m² na sídl. Na Valtické v 1.NP/6 NP panelového domu. Byt je po celkové rekonstrukci: zděné jádro, podlahy, nové dveře, stupačky. Do měsíce budou vyměněna dřevěná okna za plastová.</p> 	9000
<p style="text-align: center;">Byt č. 16</p>  <p style="text-align: center;">Zdroj: real. kancelář – Schmidt reality Cena: nabídková</p>	<p style="text-align: center;">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Slovácká</p> <p>Pronájem zrekonstruovaného bytu 3+kk v panelovém domě v centru Břeclavi. Byt se nachází v 1.NP/7NP a je pronajímán bez zařízení.</p> 	12000

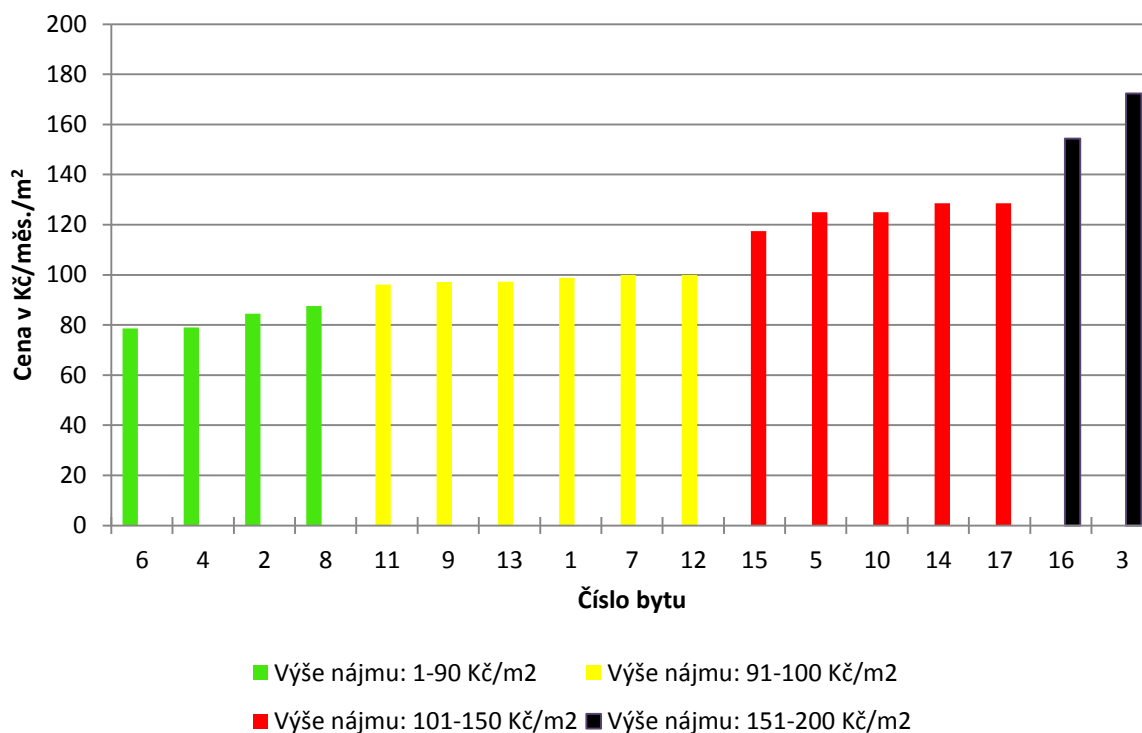
Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p data-bbox="316 353 440 394">Byt č. 17</p>  <p data-bbox="225 943 507 1016">Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p data-bbox="667 353 1209 450">okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p data-bbox="638 521 1241 689">Pronájem zařízeného bytu 3+1 v 3.NP/5NP v panelovém domě s výtahem na sídlišti Na Valtické. Podlahová plocha bytu je 70 m². Parkování je možné před domem. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	<p data-bbox="1278 707 1361 741">10000</p>

Tab. č. 13: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 3+1 a 3+kk

Číslo bytu	Dispozice bytu	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Typ konstrukce (cihla/ panel)	Umístění v domě	Zařízení bytu (ano/ ne/ částečně)	Balkon, lodžie (ano/ ne)	Sklep, sklepní kóje (ano/ ne)	Výtah (ano/ ne)	Realizovaný nájem [Kč/měs.]	Požadovaný nájem [Kč/měs.]	Koeficient úpravy	Nájemné po úpravě [Kč/měs.]	Nájemné po úpravě [Kč/m ² /měs.]
1	3+1	Na Valtické	81	P	3	Z	A	A	A	8000	-	1	8000	98,77
2	3+1	U splavu	71	P	5	N	A	A	A	6000	-	1	6000	84,51
3	3+1	Dukelských hrdinů	58	P	6	Z	A	A	A	10000	-	1	10000	172,41
4	3+1	Na Valtické	76	P	4	N	A	A	A	6000	-	1	6000	78,95
5	3+kk	Na Valtické	64	P	3	Z	A	A	A	8000	-	1	8000	125,00
6	3+1	Jana Palacha	70	C	1	Z	A	A	N	5500	-	1	5500	78,57
7	3+1	Dukelských hrdinů	68	P	12	Z	A	A	A	6800	-	1	6800	100,00
8	3+1	třída 1. máje	80	C	2	Z	N	N	A	7000	-	1	7000	87,50
9	3+1	Jana Palacha	70	P	6	Č	A	A	A	6800	-	1	6800	97,14
10	3+1	Na Valtické	48	P	5	Č	N	A	A	6000	-	1	6000	125,00
11	3+1	Mendlova	78	C	1	N	A	A	N	7500	-	1	7500	96,15
12	3+1	Budovatelská	58	P	2	Z	A	A	A	5800	-	1	5800	100,00
13	3+1	Slovácká	74	P	3	Z	A	A	A	7200	-	1	7200	97,30
14	3+1	Na Valtické	70	P	5	Č	A	A	A	-	10000	0,9	-	9000,00
15	3+1	Na Valtické	69	P	1	Z	A	A	A	-	9000	0,9	-	8100,00
16	3+kk	Slovácká	70	P	1	N	A	A	N	-	12000	0,9	-	10800,00
17	3+1	Na Valtické	70	P	3	Z	A	A	A	-	10000	0,9	-	9000,00

V tabulce č.13 vidíme, že podlahová plocha jednotlivých bytů se pohybuje v rozmezí 48 m² až 81 m² a průměrná hodnota je 69,12 m². Nájemné za měsíc se pohybuje od 5500 Kč do 10800 Kč s průměrnou hodnotou 7500 Kč. Nájemné přepočtené na 1 m² se pohybuje od 78,57 Kč do 172,41 Kč s průměrnou hodnotou 110,01 Kč.

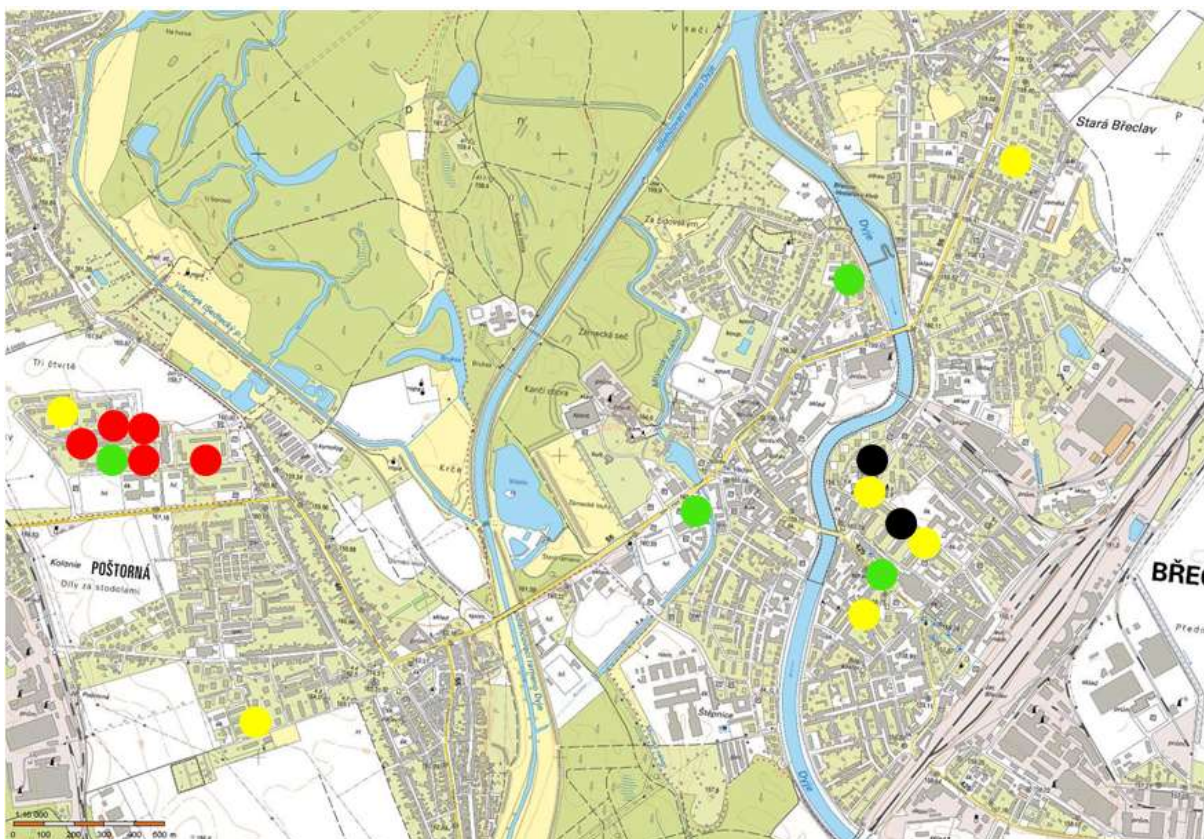
Můžeme tedy říct, že výše nájemného ve městě Břeclav je v průměrné výši 7500 Kč za byt o průměrné velikosti 69,12 m² – tedy 110,01 Kč/m²/měs. v kategorii bytů 3+kk a 3+1.



Graf č. 8 Rozdělení bytů 3+1, 3+kk do cenových skupin

Pro přehlednost byly byty rozděleny do čtyř kategorií. V první kategorii, která je označena zeleně se nachází 4 byty s cenou nájmů od 78,57 Kč/m² do 87,5 Kč/m². Druhá kategorie (žlutá) má 6 bytů s cenou nájmů od 96,15 Kč/m² do 100 Kč/m². V třetí kategorii (červená) se nachází 5 bytů s cenou nájmů od 117,39 Kč/m² do 128,57 Kč/m². Poslední kategorie (černá) má 2 byty s cenou nájmů od 154,29 Kč/m² do 172,41 Kč/m².

Podle těchto kategorií byla zhotovena mapa s barevně odlišenými místy přibližně stejné výše nájmů.



Obr. č. 8: Cenová mapa pro kategorii bytů 3+1 a 3+kk

Tab. č. 14: Nájemné za m² podle kritérií v kategorii 3+1 a 3+kk

Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m ²		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Panelová	14	82,35	114,85	172,41	78,95
	Cihlová	3	17,65	87,41	96,15	78,57
Zařízeno	Ano	10	58,82	110,55	172,41	78,57
	Ne	4	23,53	103,47	154,29	78,95
	Částečně	3	17,65	116,90	128,57	97,14
Balkon/Lodžie	Ano	15	88,24	110,51	172,41	78,57
	Ne	2	11,76	106,25	125,00	87,50
Sklep/sklepní kóje	Ano	16	94,12	111,41	172,41	78,57
	Ne	1	5,88	87,50	87,50	87,50
Výtah	Ano	14	82,35	110,08	172,41	78,95
	Ne	3	17,65	109,67	154,29	78,57

V tabulce č. 14 jsou uvedeny průměrné, maximální a minimální hodnoty nájemného na 1 m² v závislosti na určených kritériích. Výsledné hodnoty jsou nepřesné, protože podíly jednotlivých kritérií jsou vysoké resp. nízké. Průměrné nájemné v panelových domech

(114,85 Kč/m²) je vyšší než v cihlových domech (87,41 Kč/m²). Nejvyšší průměrné nájemné mají částečně zařízené byty (116,90 Kč/m²), dále zařízené (110,55 Kč/m²) a nakonec nezařízené (103,47 Kč/m²). Nájem bytu bez balkonu nebo lodžie byl vyšší – 110,51 Kč/m² oproti 106,25 Kč/m². Byt bez sklepu nebo sklepní kóje byl levnější – 87,50 Kč/m² oproti 111,41 Kč/m². Byty v domě s výtahem měly průměrný nájem 110,08 Kč/m², bez výtahu 109,67 Kč/m².

7.4 PRONÁJMY BYTŮ KATEGORIE 4+1, 4+KK

Tab. č. 15: Databáze bytů 4+1 a 4+kk

Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p>Byt č. 1</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Jana Palacha</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 4+1 s podlahovou plochou 102 m². Byt se nachází ve prvním patře dvanáctipatrového domu s výtahem. K bytu patří sklep. Parkování možné před domem.</p> 	<p>12000</p>
<p>Byt č. 2</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice B. Šmerala</p> <p>Pronájem částečně zařízeného bytu 4+1 v přízemí dvoupodlažního cihlového domu. Byt má podlahovou plochu 80 m² a patří k němu i sklep.</p> 	<p>5000</p>

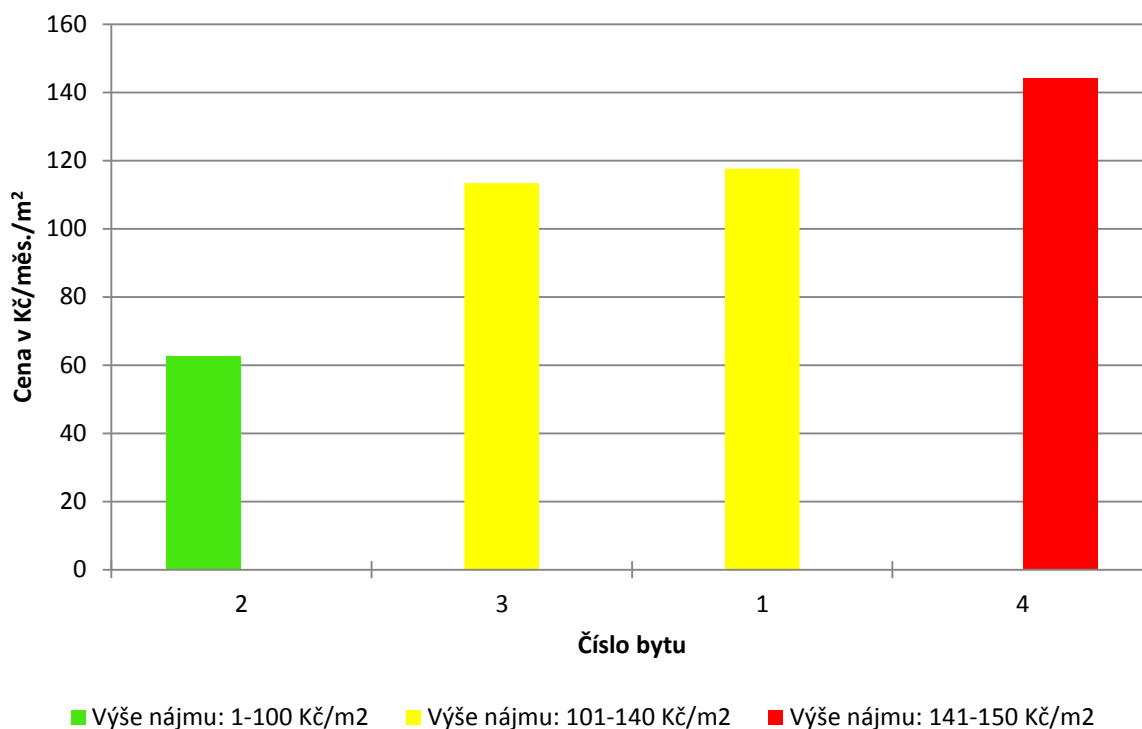
Nemovitost	Popis	Cena (Kč/měs.)
<p style="text-align: center;">Byt č. 3</p>  <p>Zdroj: dotazník - nájemce Cena: realizovaná</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Na Valtické</p> <p>Pronájem zařízeného bytu 4+1 v 1.NP/6NP v panelovém domě s výtahem na sídlišti Na Valtické. Podlahová plocha bytu je 82 m². Parkování je možné před domem. K bytu patří sklepní kóje.</p> 	<p style="text-align: center;">9300</p>
<p style="text-align: center;">Byt č. 4</p>  <p>Zdroj: real. kancelář – REALITY PRORADOST s.r.o. Cena: nabídková</p>	<p>okres Břeclav – město Břeclav, ulice Nábř. Komenského</p> <p>Pronájem bytu 4+1 v osobním vlastnictví v Břeclavi. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu a má dvě lodžie, dva sklepy a parkovací místo ve dvoře. Původní, ale udržovaný stav. Ideální možnost bydlení v centru.</p> 	<p style="text-align: center;">16000</p>

Tab. č. 16: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 4+1 a 4+kk

Číslo bytu	Dispozice bytu	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Typ konstrukce (cihla/ panel)	Umístění v domě	Zařízení bytu (ano/ ne/ částečně)	Balkon, lodžie (ano/ ne)	Sklep, sklepní kóje (ano/ ne)	Výtah (ano/ ne)	Realizovaný nájem [Kč/měs.]	Požadovaný nájem [Kč/měs.]	Koeficient úpravy	Nájemné po úpravě [Kč/měs.]	Nájemné po úpravě [Kč/m ² /měs.]
1	4+1	Jana Palacha	102	P	1	Z	A	A	A	12000	-	1	12000	117,65
2	4+1	B. Šmerala	80	C	1	Č	N	A	N	5000	-	1	5000	62,50
3	4+1	Na Valtické	82	P	1	N	A	A	A	9300	-	1	9300	113,41
4	4+1	nábř. Komenského	100	C	1	Z	A	A	N	-	16000	0,9	14400	144,00

V tabulce č.16 vidíme, že podlahová plocha jednotlivých bytů se pohybuje v rozmezí 80 m² až 102 m² a průměrná hodnota je 91 m². Nájemné za měsíc se pohybuje od 5000 Kč do 14400 Kč s průměrnou hodnotou 10175 Kč. Nájemné přepočtené na 1 m² se pohybuje od 62,5 Kč do 144 Kč s průměrnou hodnotou 109,39 Kč.

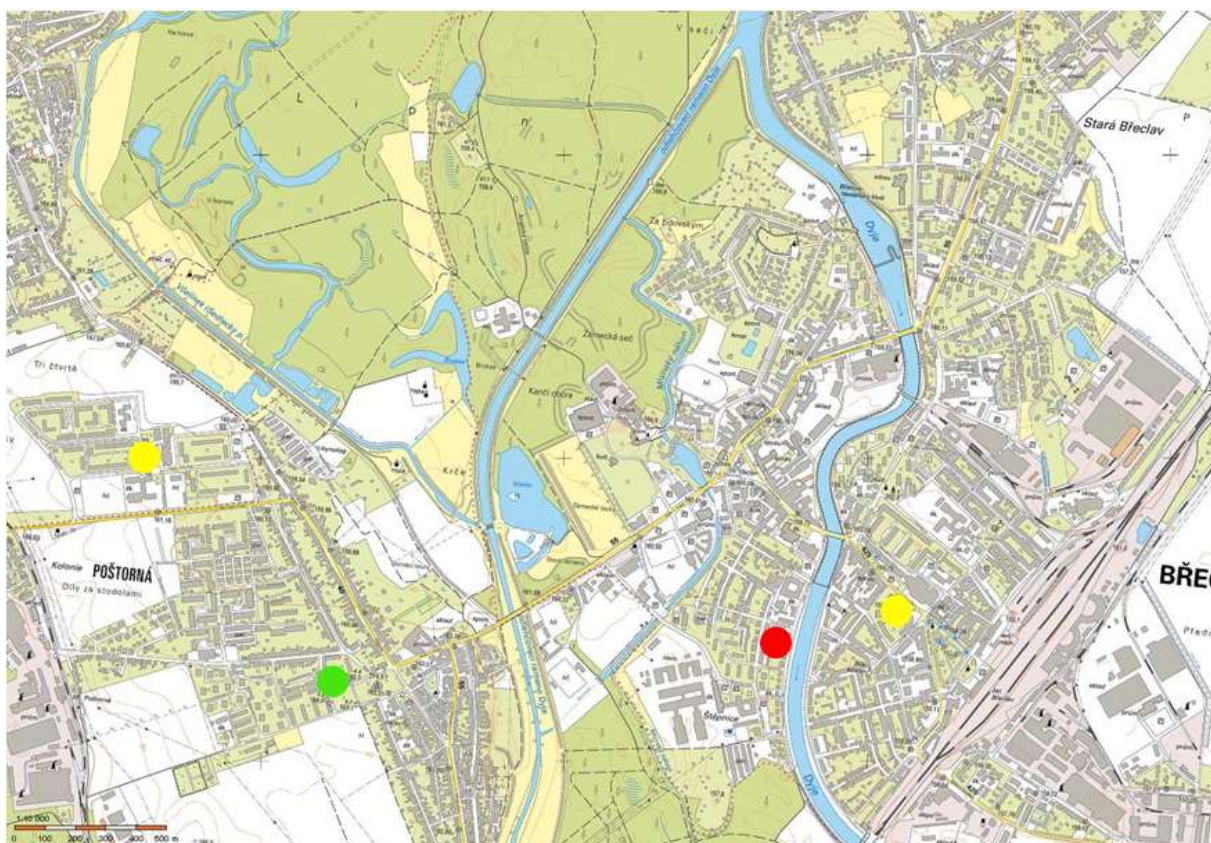
Můžeme tedy říct, že výše nájemného ve městě Břeclav je v průměrné výši 10175 Kč za byt o průměrné velikosti 91 m² – tedy 109,39 Kč/m²/měs. v kategorii bytů 4+kk a 4+1.



Graf č. 9: Rozdělení bytů 4+1, 4+kk do cenových skupin

V kategorii bytů 4+1 a 4+kk jsou pouze 4 byty. Byt č.2 zakreslený zeleně má cenu nájmu 62,5 Kč/m². V druhé kategorii (žlutá) jsou pouze 2 byty, 113,41 Kč/m² a 117,65 Kč/m². Poslední byt (červený) má výši nájmu 144 Kč/m².

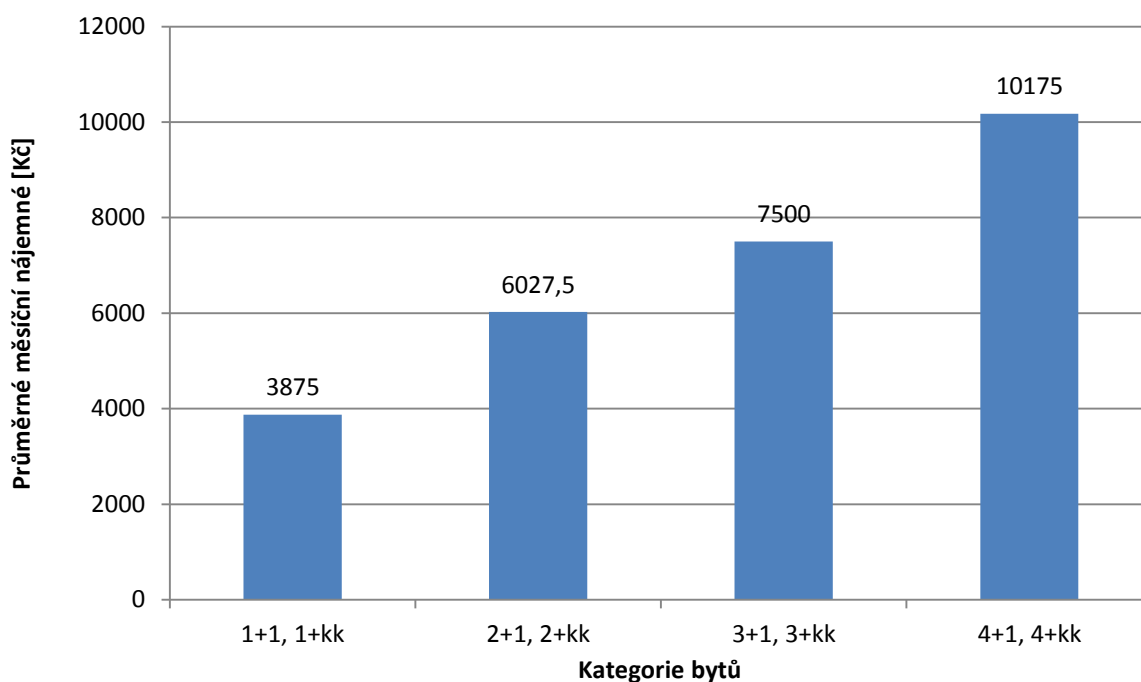
Z těchto dat je vytvořena cenová mapa, která však nemá velký význam, protože v databázi bylo málo vzorků.



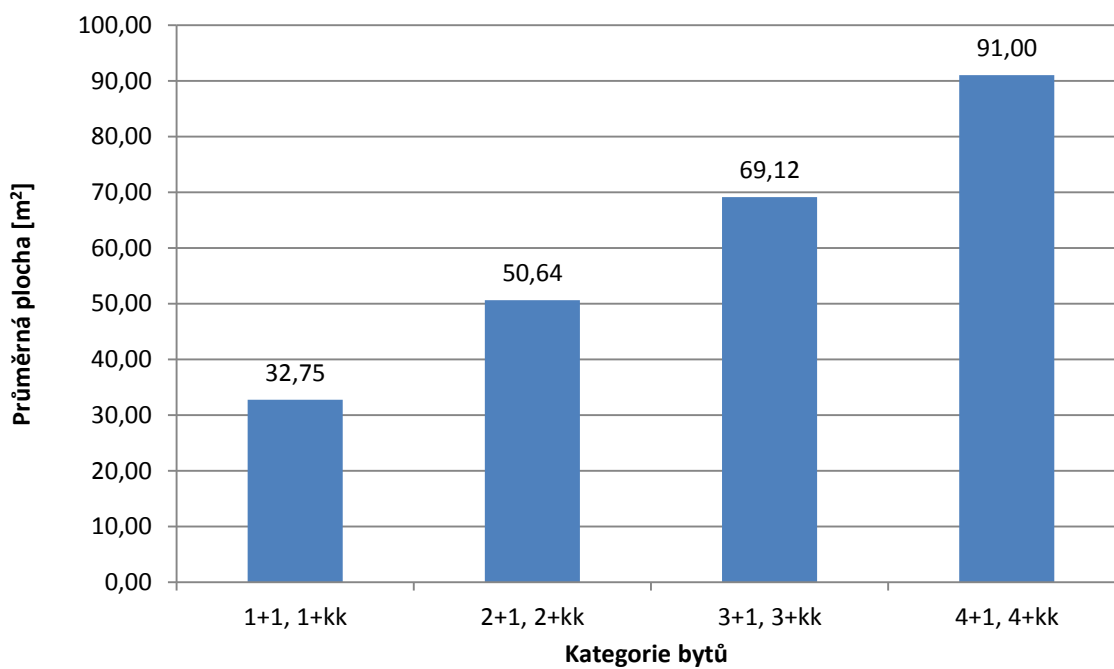
Obr. č. 9: Cenová mapa pro kategorii bytů 4+1 a 4+kk

7.5 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ

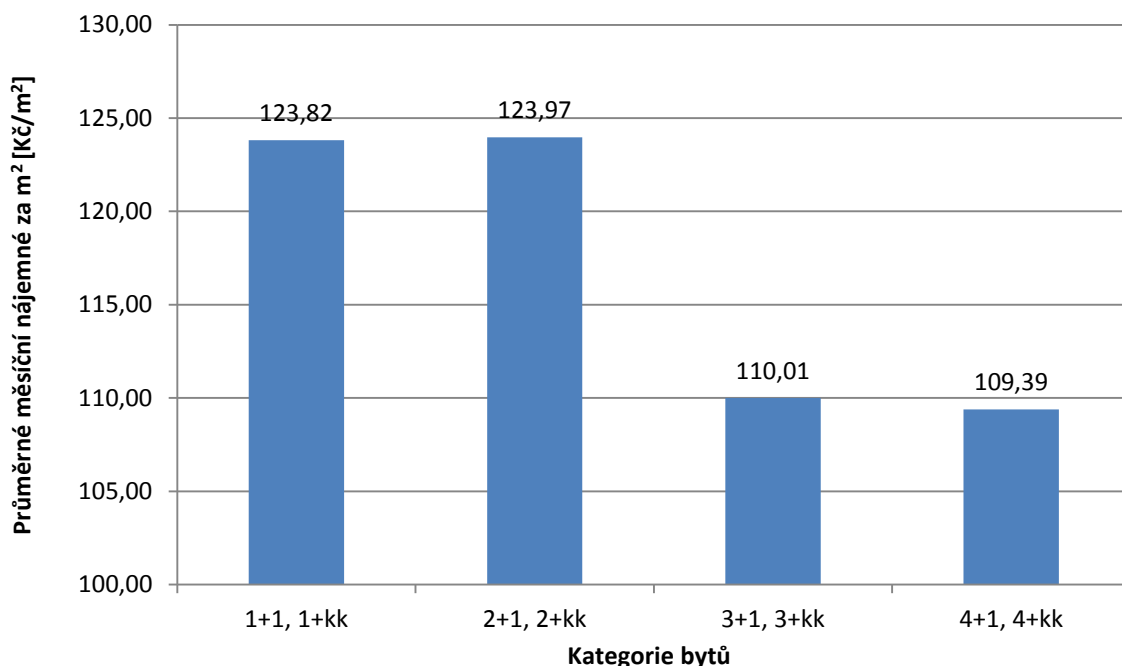
V této kapitole jsou srovnány všechny kategorie bytů.



Graf č. 10: Průměrné měsíční nájemné dle kategorií bytů



Graf č. 11: Průměrná plocha dle kategorií bytů



Graf č. 12: Průměrné měsíční nájemné za m² dle kategorií bytů

Předchozí grafy jsou vytvořeny ze všech kategorií bytů, celkem 55 bytů. Lze vidět, že při stoupajícím počtu pokojů stoupá průměrné nájemné, protože stoupá i průměrná plocha.

U průměrného nájemného na 1 m² je zajímavé, že kategorie 1+1/1+kk a 2+1/2+kk mají téměř totožné hodnoty, 123,82 Kč/m² a 123,97 Kč/m². Kategorie 3+1/3+kk a 4+1/4+kk mají také velmi podobné hodnoty, 110,01 Kč/m² a 109,39 Kč/m².

Tab. č. 17: Nájemné za m² podle kritérií ze všech kategorií

Položka	Kritérium	Počet	%	Nájemné za m ²		
				Průměrné	Maximální	Minimální
Konstrukce budovy	Panelová	34	61,82	114,74	232,56	67,07
	Cihlová	21	38,18	124,74	256,76	62,50
Zařízeno	Ano	28	50,91	125,09	256,76	73,33
	Ne	10	18,18	111,91	178,13	76,09
	Částečně	17	30,91	111,71	158,33	62,50
Balkon/Lodžie	Ano	36	65,45	113,22	232,56	67,07
	Ne	19	34,55	128,66	256,76	62,50
Sklep/sklepní kóje	Ano	47	85,45	114,28	256,76	62,50
	Ne	8	14,55	143,64	232,56	78,43
Výtah	Ano	35	63,64	116,01	232,56	67,07
	Ne	20	36,36	123,00	256,76	62,50

V tabulce č. 17 jsou uvedeny průměrné, maximální a minimální hodnoty nájemného na 1 m² v závislosti na určených kritériích. Průměrné nájemné v panelových domech (114,74 Kč/m²) je nižší než v cihlových domech (124,74 Kč/m²). Nejvyšší průměrné nájemné mají zařízené byty (125,09 Kč/m²), dále nezařízené (111,91 Kč/m²) a nakonec částečně zařízené (111,71 Kč/m²). Nájem bytu bez balkonu nebo lodžie byl vyšší – 128,66 Kč/m² oproti 113,22 Kč/m². Také byty bez sklepu nebo sklepní kóje byly dražší – 143,64 Kč/m² oproti 114,28 Kč/m². Byty v domě s výtahem měly průměrný nájem 116,01 Kč/m², bez výtahu 123 Kč/m².

8 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo zjistit, jaká je současná situace na trhu s nájemním bydlením ve městě Břeclav a jaké faktory výši nájemného ovlivňují. Průzkum trhu byl proveden dotazováním jednotlivých nájemců v dubnu a květnu 2017. Z těchto nasbíraných dat byla vytvořena databáze se čtyřmi kategoriemi: 1+1 a 1+kk, 2+1 a 2+kk, 3+1 a 3+kk, 4+1 a 4+kk. Byly vytvořeny přehledné tabulky a ceny nájemného se upravily v závislosti na tom, zde se jednalo o cenu realizovanou nebo nabízenou. Nabízené nájemné se vynásobily koeficientem 0,9. Poté byly byty seřazeny od nejnižší ceny za m^2 a rozděleny do několika kategorií. Barevně rozlišené kategorie poté vytvořily cenové mapy s podobnou hladinou ceny. U všech kategorií jsou všechny tabulky a grafy okomentované.

Nejpodstatnější faktor, který ovlivňuje výši nájemného je lokalita a dispozice. Vzhledem na malý vzorek nejsou cenové mapy přesné. Nelze přesně určit místa, kde jsou jen levné nebo naopak jen drahé nájemné. Ceny nájemného se mohou diametrálně lišit i v rámci jednoho bytového domu. Jednotlivé oblasti s podobnou cenou nájemného ve městě Břeclav jsou vyznačeny na mapách.

Ze všech 55 bytů mají jednopokojové a dvoupokojové byty téměř stejnou hodnotu za m^2 a třípokojové a čtyřpokojové také téměř stejnou hodnotu. Byt v cihlovém domě je o 10 Kč/ m^2 /měs. dražší než v panelovém. Vyšší nájemné také bylo u zařízených bytů, bytů bez balkonu nebo lodžie, bytů bez sklepa nebo sklepni kóje a také v domě bez výtahu.

Práce podává aktuální přehled o situaci na trhu s pronajímáním bytových jednotek. I přes časovou omezenost těchto dat může dobře posloužit lidem, kteří poptávají či nabízejí byty k pronájmu.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura

- (1) BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (2) LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi.: Studijní texty (Sociologické nakladatelství). Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 9788073302054.
- (3) POLÁKOVÁ, O. a kol. Bydlení a bytová politika. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5.
- (4) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- (5) Důvodová zpráva ze dne 11. 6. 2013 [online]. 2013 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-ctvrta/hlava-ii/dil-2/oddil-3/pododdil-2?do=detail-item-6299- comments-item-1048-switchExpanded>
- (6) Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- (7) Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Internetové zdroje

- (8) *Strategický plán rozvoje města Břeclavi* [online]. 2014 [cit. 2017-05-03]. Dostupné z: http://www.breclav.eu/file/25018_1_1
- (9) *Databáze demografických údajů za obce ČR. Český statistický úřad.* [online]. 2017 [cit. 2017-05-06]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>
- (10) *Demografická ročenka České republiky – 2015. Český statistický úřad.* [online]. 2016 [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/demograficka-rocenka-ceske-republiky>

- (11) *Stavebnictví, byty. Český statistický úřad.* [online]. 2017 [cit. 2017-05-11]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30836>
- (12) *Integrovaný portál MPSV* www.portal.mpsv.cz [online]. 2012 [cit. 2017-05-04]. Dostupné z: <https://portal.mpsv.cz/sz/stat/MPSV> 2013- Statistická ročenka trhu práce v České republice 2012
- (13) *Oceňování nájemného.* www.tomas-dolezal.cz [online]. 2013 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <http://www.tomas-dolezal.cz/ocenovani-najemneho>
- (14) *Wikipedie. Břeclav.* [online]. 2017 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/B%C5%99eclav>

10 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Poloha města Břeclav (14)	24
Obr. č. 2: Administrativní členění obce Břeclav (8)	25
Obr. č. 3: Správní členění okresu Břeclav (8)	26
Obr. č. 4: Schéma sídelní struktury města Břeclavi podle převažující funkce (8)	28
Obr. č. 5: Počet dokončených bytů v Břeclavi (11)	33
Obr. č. 6: Cenová mapa pro kategorii bytů 1+1 a 1+kk	48
Obr. č. 7: Cenová mapa pro kategorii bytů 2+1 a 2+kk	62
Obr. č. 8: Cenová mapa pro kategorii bytů 3+1 a 3+kk	75
Obr. č. 9: Cenová mapa pro kategorii bytů 4+1 a 4+kk	81

11 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: Průměrný věk a index stáří obyvatelstva města Břeclavi v letech 2006-2015 (9).....	30
Tab. č. 2: Struktura domovního fondu v Břeclavi (8).....	31
Tab. č. 3: Přehled typu domácností v Břeclavi podle výsledků SLDB 2011 (8).....	34
Tab. č. 4: Zaměstnanost obyvatel Břeclavi v odvětvích národního hospodářství (8)...	35
Tab. č. 5: Struktura evidovaných uchazečů o zaměstnání a další charakteristiky nezaměstnanosti v okresech Jihomoravského kraje 31. 12. 2016 (12).....	36
Tab. č. 6: Databáze bytů 1+1 a 1+kk	39
Tab. č. 7: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 1+1 a 1+kk	46
Tab. č. 8: Nájemné za m ² podle kritérií v kategorii 1+1 a 1+kk.....	48
Tab. č. 9: Databáze bytů 2+1 a 2+kk	50
Tab. č. 10: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 2+1 a 2+kk	60
Tab. č. 11: Nájemné za m ² podle kritérií v kategorii 2+1 a 2+kk.....	62
Tab. č. 12: Databáze bytů 3+1 a 3+kk	64
Tab. č. 13: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 3+1 a 3+kk	73
Tab. č. 14: Nájemné za m ² podle kritérií v kategorii 3+1 a 3+kk.....	75
Tab. č. 15: Databáze bytů 4+1 a 4+kk	77
Tab. č. 16: Souhrnné porovnání databáze bytů kategorie 4+1 a 4+kk	79
Tab. č. 17: Nájemné za m ² podle kritérií ze všech kategorií	83

12 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Privatizace obecních bytů ve sledovaných městech 1991-2009(2)	22
Graf č. 2: Vývoj počtu obyvatel města Břeclavi a základní složky pohybu obyvatelstva 1989-2016 (údaje k 31.12.) (9).....	29
Graf č. 3: Struktura obyvatelstva podle věku a pohlaví k 31. 12. 2015(8)	30
Graf č. 4: Struktura domovního fondu podle období výstavby nebo rekonstrukce (8) 32	
Graf č. 5: Průměrný podíl nezaměstnaných osob v okrese Břeclav (10)	37
Graf č. 6: Rozdělení bytů 1+1, 1+kk do cenových skupin.....	47
Graf č. 7: Rozdělení bytů 2+1, 2+kk do cenových skupin.....	61
Graf č. 8 Rozdělení bytů 3+1, 3+kk do cenových skupin	74
Graf č. 9: Rozdělení bytů 4+1, 4+kk do cenových skupin.....	80
Graf č. 10: Průměrné měsíční nájemné dle kategorií bytů	82
Graf č. 11: Průměrná plocha dle kategorií bytů	82
Graf č. 12: Průměrné měsíční nájemné za m ² dle kategorií bytů	83